



**P U T U S A N**

**Nomor 246/Pdt.G/2023/PN Pbr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA  
ESA**

Pengadilan Negeri Pekanbaru yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**SAUT SIHALOHO**, Nik: 1471010109570001 Tempat/tgl lahir : Tukka, 01 September 1957 Pekerjaan : Wiraswasta berkedudukan di Jl. Teratai No. 189 A Rt.004/Rw.003 Kelurahan Pulau ..Karam, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru Riau;, Pulau Karomah, Sukajadi, Kota Pekanbaru, Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad B. Lumban Gaol, S.H. dan Hengki K. Silitonga, S.H., pekerjaan Advokat/ Pengacara, masing-masing berkantor pada Kantor Hukum Ahmad B. Lumban Gaol, SH & Partners Jl. Nangka Ujung No. 18 D, Lantai. 3, Kelurahan Labuh Baru Barat, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Email: [ahmadmarbun97@gmail.com](mailto:ahmadmarbun97@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 042/ABLG-A/SKK/Pdt-G/2023 tanggal 17 Oktober 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register Nomor 1008/SK/Pdt/2023/PN Pbr, tanggal 23 Oktober 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

**L A W A N :**

- FRANY RIO EKA PUTRA**, bertempat tinggal di Sumber Rejeki Rt.001/ Rw. 001, Kelurahan Kumbara Utama, Kecamatan Kerinci Utama, Kabupaten Siak, Propinsi Riau;, Kumbara Utama, Kerinci Kanan, Kabupaten Siak, Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sartono, S.H., M.H., Muhammad Salim, S.H. dan M. Jefri Saragih, S.H., Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 246/Pdt.G/2023/PN Pbr



pada kantor Hukum Law Office "SARTONO, SH., MH & ASSOCIATES, yang beralamat di Jl. Lintas Ujung Tanjung-Bagan Siapi-api, Kepenghuluan Ujung Tanjung, Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir-Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 085/A-ST/SKK/PDT/XI/2023 tanggal 29 November 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register Nomor 1116/SK/Pdt/2023/PN Pbr, tanggal 30 November 2023 untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**2. SANDI SAPUTRA**, bertempat tinggal di Dusun Sukajadi Rt.003/ Rw.001, Kelurahan/Desa Bangko Permata, Kecamatan Bangko Pusako, Kabupaten Rokan Hilir, Propinsi Riau,; Bangko Permata, Bangko Pusako, Kabupaten Rokan Hilir, Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sartono, S.H., M.H., Muhammad Salim, S.H. dan M. Jefri Saragih, S.H., Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum Law Office "SARTONO, SH., MH & ASSOCIATES, yang beralamat di Jl. Lintas Ujung Tanjung-Bagan Siapi-api, Kepenghuluan Ujung Tanjung, Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir-Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 085/A-ST/SKK/PDT/XI/2023 tanggal 29 November 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register Nomor 1116/SK/Pdt/2023/PN Pbr, tanggal 30 November 2023 untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

**ROZI PRANATA**, bertempat tinggal di Perumahan Pranata Residence Blok A No. 12 Rt.006/ Rw.008, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau,; Sidomulyo Barat, Tampan, Kota Pekanbaru, Riau, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** ;



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 24 Oktober 2023 dalam Register Nomor 246/Pdt.G/2023/PN Pbr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 772 Atas Nama Saut Sihalohe, Surat Ukur Nomor: 7581/2021 Tanggal 22 Juni 2021, Luas 115 Meter<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 757 Atas Nama Saut Sihalohe, Surat Ukur Nomor: 7581/2021 Tanggal 22 Juni 2021, Luas 125 Meter<sup>2</sup>;
2. Bahwa adapun letak lokasi tanah bangunan ke-2 (dua) sertifikat tersebut yakni terletak di:
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 772 Atas Nama Saut Sihalohe terletak di Perumahan Pranata Klaster Blok A No.03, type 70 Jalan Swakarya Gg Raja Udin, Rt.003/ Rw.002, Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau dan saat Rumah tersebut ditempati secara melawan hukum oleh Tergugat I;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 757 Atas Nama Saut Sihalohe terletak di Perumahan Pranata Klaster Blok E No.02, type 45 Jalan Swakarya Gg Raja Udin, Rt.003/ Rw.002, Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau dan saat Rumah tersebut ditempati secara melawan hukum oleh Tergugat II;
3. Bahwa proses peralihan hak kepemilikan pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 772 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 757 kepada Penggugat adalah pada tanggal 20 Mei 2022 Rozi Pranata selaku direktur PT. Bumi Paramesti Properti membutuhkan biaya untuk penyelesaian pembangunan Perumahan dengan jumlah penyalangan biaya sebesar Rp. 350.000.000,- (*tiga ratus lima puluh juta rupiah*);
4. Bahwa sebagai Jaminan Turut Tergugat selaku direktur PT. Bumi Paramesti memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 772 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 757 Atas Nama PT. Bumi Paramesti Properti dan bersedia untuk dibuat Akta Pengakuan Hutang dengan jaminan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan surat Kuasa menjual pada kantor Notaris Puji Sunanto, SH Notaris di Pekanbaru bilamana Direktur Rozi Pranata lalai dalam melakukan kewajibannya Penggugat dapat melakukan Peralihan Hak apabila dikemudian hari tidak dapat mengambil uang milik Penggugat;

5. Bahwa setelah Penggugat dan PT. Turut Tergugat selaku Direktur Bumi Paramesti Properti sepakat selanjutnya dibuat akta pengakuan utang pada Notaris dengan jaminan dan surat kuasa menjual yang dapat digunakan Penggugat sebagai peralihan hak bilamana terjadi ingkar janji;
6. Bahwa setelah selesai dibuat pada Notaris Puji Sunanto, SH dengan segala kelengkapan administrasi penyalangan modal dan kuasa menjual bila terjadi ingkar janji dan tidak ada halangan administrasi yang dibutuhkan untuk peralihan hak dari badan hukum PT. Bumi Paramesti Properti dan kunci bangunan rumah diserahkan kepada Penggugat dan Turut Tergugat selaku Direktur Bumi Paramesti Properti bersedia menyanggupinya dan semuanya persyaratan untuk kelengkapan administrasinya telah terpenuhi dan selesai dilakukan;
7. Bahwa setelah jatuh tempo kesepakatan pengembalian penyalangan modal ternyata Turut Tergugat tidak dapat memenuhi/merealisasikan dengan baik apa yang telah disepakati antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat selaku direktur PT. Bumi Paramesti ingkar janji terhadap kesepakatan maka pada bulan Maret 2023 Penggugat mendatangi Notaris Wahyuni Nasution, SH, SPn dan menyerahkan dokumen yang ada untuk diproses peralihan hak atas sertifikat Hak Guna Bangunan No. 772 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 757 dengan lampiran dokumen yang dibuat pada Notaris Puji Sunanto, SH dan setelah diperiksa dan lengkap untuk diproses peralihan hak dengan membayar kewajiban PBB, PPHTB, PPH dan biaya lainnya terkait peralihan hak dan setelah itu dibuat akta jual beli Nomor:03/2023 dan akta jual beli No.04/2023 serta penyerahan sertifikat asli dan pada tanggal 12 Mei 2023 telah diterbitkan Peralihan Hak Kepada Saut Sihalohe (Penggugat) yakni sertifikat Hak Guna Bangunan No. 772 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 757;
8. Bahwa setelah di terbitkan sertifikat atas nama Penggugat pada bulan Mei 2023 Penggugat mendatangi Rumah tersebut dengan tujuan untuk menempati perumahan Pranata Klaster Blok A No. 03. Dan Rumah Blok E No. 02 namun ternyata rumah tersebut telah ditempati orang lain dan kunci yang ada pada Penggugat tidak dapat dipergunakan lagi;

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



9. Bahwa setelah Penggugat memperperanyakan kepada penghuni rumah tersebut yang belakangan diketahui Penggugat sebagai Tergugat I dan Tergugat II yang pada saat itu Penggugat telah meminta bukti alas hak kepemilikan namun Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat menunjukkan alas haknya dan hanya menunjukkan kwitansi;
10. Bahwa Penggugat telah meminta secara lisan maupun membuat Teguran dengan menyurati secara tertulis berupa somasi Kepada Tergugat I dan Tergugat II yang pada pokoknya meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan tersebut namun sampai Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru Tergugat I dan Tergugat II tidak mengindahkan Teguran Penggugat dan sampai saat ini Tergugat I dan Tergugat II masih tinggal dan menempati Rumah Tersebut;
11. Bahwa tindakan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II yang menempati Tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa dasar alas hak yang sah serta tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena pemilik objek tanah dan bangunan tersebut adalah Penggugat sesuai dengan alas hak kepemilikannya;
12. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat yang tidak mau mengosongkan rumah milik Penggugat mengakibatkan penggugat merasa sangat dirugikan karena tidak dapat menempati rumah miliknya yang mengakibatkan penggugat mengalami kerugian baik secara materil maupun secara immaterial adapun kerugian yang dialami penggugat akibat perbuatan Para Tergugat adalah sebagai berikut;
  - Kerugian Materil;  
Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat menguasai tanah dan bangunan miliknya mengakibatkan penggugat mengalami kerugian Materil sebesar 500.000,000,- (lima ratus juta rupiah);
  - Kerugian Immaterial;
  - Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat yang tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
13. Bahwa oleh karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam menguasai objek tanah dan bangunan milik Penggugat berdasarkan dokumen kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 772 Atas Nama Saut Sihalohe, Surat Ukur Nomor: 7581/2021 Tanggal 22 Juni





2021, Luas 115 Meter<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 757 Atas Nama Saut Sihalohe, Surat Ukur Nomor: 7581/2021 Tanggal 22 Juni 2021, Luas 125 Meter<sup>2</sup> Maka berdasarkan perbuatan Para Tergugat tersebut, sungguh sangat beralasan hukum Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru dan atau Ketua Majelis/Anggota Hakim yang mengadili perkara ini untuk menghukum dan memerintahkan Para Tergugat dan atau yang menguasai tanah dan bangunan terperkara untuk segera mengosongkan Tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut tanpa syarat, sehingga Penggugat bebas menguasai tanah miliknya tanpa ada gangguan dari Para Tergugat serta pihak-pihak lain;

14. Bahwa oleh karena perolehan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 772 Atas Nama Saut Sihalohe, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 757 Atas Nama Saut Sihalohe, didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan sah secara hukum maka Penggugat menuntut kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo untuk menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 772 Atas Nama Saut Sihalohe, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 757 Atas Nama Saut Sihalohe;
15. Bahwa Penggugat memohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo untuk menyatakan Cacat Hukum dan batal demi hukum Kwitansi-kwitansi Pembelian Tergugat I dan Tergugat II diatas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 772 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 757 Atas nama Saut Sihalohe;
16. Bahwa Penggugat meminta kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru atau Ketua/Anggota Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk untuk memerintahkan kepada Para Tergugat Untuk Tunduk dan Patuh terhadap Putusan ini;
17. Bahwa berdasarkan dalil-dalil alasan hukum tersebut diatas telah dapat membuktikan Gugatan Penggugat adalah sangat berdasarkan hukum atas bukti yang bersifat autentik, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru atau Ketua/Anggota Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, untuk memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu; walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voorbaar Bij Vooraad).
18. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka Penggugat mohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru dan atau



Ketua/Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**Primer :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigadaad*);
3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan berdasarkan:
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 772 Atas Nama Saut Sihalohe, Surat Ukur Nomor: 7581/2021 Tanggal 22 Juni 2021, Luas 115 Meter<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Pranata Klaster Blok A No.03, type 70 Jalan Swakarya Gg Raja Udin, Rt.003/ Rw.002, Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 757 Atas Nama Saut Sihalohe, Surat Ukur Nomor: 7581/2021 Tanggal 22 Juni 2021, Luas 125 Meter<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Pranata Klaster Blok E No.02, type 45 Jalan Swakarya Gg. Raja Udin, Rt.003/ Rw.002, Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau;
4. Menyatakan Cacat Hukum dan batal demi hukum Kwitansi-kwitansi Pembelian Tergugat I dan Tergugat II diatas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 772 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 757 tersebut diatas;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan setelah putusan ini dibacakan;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk menyerahkan tanah dan bangunan terperkara dalam keadaan kosong dan tanpa syarat;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Kerugian materil dan Immateril yang dialami Penggugat yakni:
  - Kerugian materil sebesar 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
  - Kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
8. Menghukum Tergugat I ,Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Vooraad) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi.



10. Menghukum Para Tergugat, baik sendiri – sendiri maupun secara bersama – sama untuk membayar segala biaya ongkos perkara yang timbul.

**Subsida:**

Atau apabila Pengadilan Negeri Pekanbaru Cq. majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo berpendapat lain, maka mohon putusan lain yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak Untuk Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II masing masing hadir Kuasanya sedangkan Turut Tergugat tidak pernah hadir dan tidak mengirimkan wakilnya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Daniel Ronald, S.H., M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Pekanbaru, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi :**

1. Bahwa Tergugat I dan II dengan tegas membantah dan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat karena sama sekali tidak berdasarkan hukum dan juga bertentangan dengan azas kepatutan, kewajaran serta itikad baik yang semestinya menjadi landasan tata tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku bagi pihak yang berperkara ;
2. Bahwa jika diperhatikan secara cermat dan seksama terhadap gugatan Penggugat, maka menurut hukum gugatan yang disusun oleh Penggugat tersebut mengandung cacat formil antara lain :
  - 2.1. Bahwa gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) karena terlihat jelas dan nyata bahwa Penggugat tidak menjelaskan fakta yang sesungguhnya, sehingga cukup beralasan hukum Majelis Hakim





Peradilan Negeri Pekanbaru untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

- 2.2. Bahwa **gugatan Penggugat kurang pihak**, karena tidak mengikutsertakan Saudara **MUHAMMAD NUSA UTAMA S.H., M.Kn** dan **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU** sebagai para pihak karena memiliki hubungan hukum dalam perkara ini, karena tanah dan bangunan objek sengketa asal usulnya dari **PT. Bumi Paramesti Properti**, dan Saudara **MUHAMMAD NUSA UTAMA S.H., M.Kn** adalah **Komisari PT. Bumi Paramesti Properti** yang harus mendapat persetujuan dalam hal membuat hutang piutang dan peralihan aset property perusahaan dan Penggugat tidak ada menjelas apakah Turut Tergugat dalam hal ini bertindak untuk atas nama dirinya sendiri atau bertindak mewakili **PT. Bumi Paramesti Properti** ?, sedangkan **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU** adalah pihak yang mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 772 dan 757 tersebut, sehingga memiliki kepentingan hukum dalam perkara ini dan haruslah diikutsertakan sebagai para pihak ;-

Bahwa oleh karena Penggugat tidak menarik Saudara **MUHAMMAD NUSA UTAMA S.H., M.Kn** (Komisari **PT. Bumi Paramesti Properti**) dan **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU** sebagai para pihak, maka gugatan Penggugat harulah dinyatakan tidak dapat diterima, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 938 K/Sip/1971 tanggal 04 Oktober 1972 ;

- 2.3. Bahwa **gugatan Penggugat cacat formil**, karena menggabungkan gugatan objek sengketa yang objeknya terpisah dan/atau tidak dalam satu hamparan dengan Tergugatnya berbeda, maka menurut hukum gugatan tersebut harus diajukan secara terpisah, oleh karena itu gugatan Penggugat beralasan dinyatakan tidak dapat diterima ;-

**Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 926 K/Pdt/1995 tanggal 17 Desember 1995, yang pada pokoknya “Bahwa didalam suatu gugatan perkara perdata dimana objek perkara dan Tergugatnya berbeda maka gugatan tersebut harus diajukan secara terpisah terhadap masing-masing objek sengketa dan tergugatnya, oleh karena itu bila dalam sengketa Penggugat mengajukannya**



*yang objek dan Tergugatnya berbeda digabung menjadi satu, maka gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;*

- 2.4. Bahwa **gugatan Penggugat cacat formil**, karena menggabungkan gugatan antara permasalahan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi, dan seharusnya menurut hukum gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan wanprestasi terhadap Sdr. Rozi Pranata karena berkaitan dengan hutang-piutang, sehingga gugatan **a quo** bertentangan dengan hukum acara perdata maka haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

**Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Sip/1984 tanggal 24 April 1986, yang pada pokoknya "Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata tidak dibenarkan digabungkan dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dalam satu gugatan menurut tertib beracara perdata;**

**Berdasarkan uraian dalil eksepsi Tergugat I dan II tersebut diatas, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidapat diterima ;-**

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa Tergugat I dan II membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, kecuali atas fakta-fakta hukum yang diakui oleh Tergugat I dan II secara tegas kebenarannya dan didukung dengan alat bukti-bukti yang sah untuk itu ;
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat **pada point 1** pada pokoknya mendalilkan "Bahwa, Penggugat sebagai pemilik sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 772 dan 757 atas nama Saut Sihalohe". ;-

**Bantahan Tergugat I dan II :**

**Bahwa Tergugat I dan II menyangkal dalil gugatan Penggugat tersebut, bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 772 dan 757 atas nama Saut Sihalohe tersebut telah dinyatakan batal berdasarkan PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA PEKANBARU NOMOR : 26/G/2023/PTUN.PBR TANGGAL 21 DESEMBER 2023 dan NOMOR : 27/G/2023/PTUN.PBR TANGGAL 21 DESEMBER 2023, karena terdapat cacat administrasi/ cacat yuridis, baik dari aspek wewenang, prosedur maupun substansi dalam proses penerbitan kedua Sertipikat Hak Guna**



**Bangunan tersebut, oleh karena itu maka dalil Penggugat yang demikian beralasan hukum di tolak ;**

3. Bahwa pada point 2, sampai dengan poin 7 dalam gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan “Bahwa proses peralihan hak kepemilikan pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 772 dan 757 kepada Penggugat dilakukan Rozi Pranata selaku direktur PT. Bumi Paramesti Properti untuk biaya penyelesaian bangunan sebagai dana talangan sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan bersedia untuk dibuat Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan dan Surat Kuasa Menjual pada kantor Notaris Puji Sunanto, SH. ”;-

**Bantahan Tergugat I dan II :**

Bahwa Tergugat I dan II menyangkal dalil Penggugat tersebut, peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 772 dan 757 dan melakukan perjanjian penalangan biaya sebesar 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta) tersebut dilakukan tanpa persetujuan Komisari PT. Bumi Paramesti Properti yakni Saudara MUHAMMAD NUSA UTAMA S.H., M.Kn sebagaimana bukti Surat Pernyataan pada tanggal 5 Juni 2023 yang pada pokoknya menyatakan tidak pernah memberi persetujuan dan tidak pernah bertanda tangan dalam Akta Kuasa Untuk Menjual No. 12 tanggal 21 Mei 2022, yang dibuat di hadapan Notaris Puji Sunanto, SH. dan Akta Jual Beli yang dipergunakan oleh Penggugat dalam proses penerbitan kedua Sertipikat yang dimaksud ;-

Bahwa pada tanggal 05 April 2021, Tergugat I membeli sebidang tanah dan bangunan perumahan Pranata Klaster Blok A No. 03, type 70, kepada PT. Bumi Paramesti Properti dengan dasar hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 772 Desa/Kel. Tuah Karya, Surat Ukur Nomor 7581/2021 tanggal 22 Juni 2021, luas 115 m<sup>2</sup>, atas nama PT. Bumi Paramesti Properti, terletak Jalan Swakarya Gang Raja Udin, RT. 003 RW. 002 Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tuan Madani, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, seharga Rp. 398.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh delapan juta rupiah), berdasarkan bukti-bukti :

- a. Kwitansi Pembayaran Nomor : 00080 tanggal 11 Februari 2020, Pembayaran booking fee rumah blok E-01 Prana Claster sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), pembayaran via transfer ke rekening Rozi Pranata bank Mandiri ;-



- b. Kwitansi Pembayaran Nomor : 00101 tanggal 10 Maret 2020, Pembayaran pelunasan Dp rumah blok E-01 Prana Claster sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), pembayaran via transfer ke rekening Rozi Pranata bank Mandiri ; -
- c. Kwitansi Pembayaran tanggal 17 September 2020, Pembayaran penambahan pelunasan rumah blok E-01 Prana Claster sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah), pembayaran Tunai ;
- d. Kwitansi Pembayaran tanggal 19 November 2020, Pembayaran penambahan pelunasan rumah blok E-01 Prana Claster sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), pembayaran via transfer ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti ;-
- e. Kwitansi Pembayaran tanggal 08 Januari 2021, Pembayaran penambahan rumah blok E-01 Prana Claster sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), pembayaran via transfer ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti bank Mandiri ;-
- f. Kwitansi Pembayaran tanggal 02 Februari 2021, Pembayaran penambahan rumah blok E-01 Prana Claster sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), pembayaran via transfer ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti bank Mandiri ;-
- g. Kwitansi Pembayaran tanggal 03 Maret 2021, Pembayaran penambahan rumah blok E-01 Prana Claster sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), pembayaran via transfer ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti bank Mandiri ;-
- h. Bukti transfer bank mandiri tanggal 04 Mei 2021 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108-00- 2042358-9, sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), dengan berita transaksi pembayaran cash bertahap rumah dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 04 Mei 2021 ;-
- i. Bukti transfer bank mandiri tanggal 04 Juni 2021 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108-00- 2042358-9, sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan berita transaksi pembayaran cash bertahap rumah, dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 04 Juni 2021 ;-
- j. Bukti transfer bank mandiri tanggal 02 Juli 2021 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108-00-2042358-9, sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan berita



transaksi pembayaran cash bertahap rumah, dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 02 Juli 2021 ;-

- k. Bukti transfer bank mandiri tanggal 04 Agustus 2021 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108- 00-2042358-9, sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan berita transaksi pembayaran cash bertahap rumah, dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 04 Agustus 2021 ;-----
- .....
- l. Bukti transfer bank mandiri tanggal 02 September 2021 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108- 00-2042358-9, sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan berita transaksi pembayaran cash bertahap rumah, dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 02 September 2021 ;-
- m. Bukti transfer bank mandiri tanggal 04 Oktober 2021 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108- 00-2042358-9, sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan berita transaksi pembayaran cash bertahap rumah, dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 04 Oktober 2021 ;-
- n. Bukti transfer bank mandiri tanggal 02 Desember 2021 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108- 00-2042358-9, sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan berita transaksi pembayaran cash bertahap rumah, dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 02 Desember 2021 ;-
- o. Bukti transfer bank mandiri tanggal 31 Desember 2021 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108- 00-2042358-9, sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan berita transaksi pembayaran cash bertahap rumah, dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 31 Desember 2021 ;-
- p. Bukti transfer bank mandiri tanggal 04 Februari 2022 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108- 00-2042358-9, sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan berita transaksi pembayaran cash bertahap rumah, dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 04 Februari 2022 ;-
- q. Bukti transfer bank mandiri tanggal 23 Februari 2022 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108- 00-2042358-9, sejumlah Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah),





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan berita transaksi pembayaran rumah cash bertahap, dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 23 Februari 2022 ;-

- r. Kwitansi Pembayaran tanggal 25 Februari 2022, Pembayaran konsumen rumah blok A-03 Prana Claster sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), pembayaran via transfer ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti bank Mandiri ;-
- s. Kwitansi Pembayaran Pelunasan tanggal 26 Februari 2022, rumah blok A-03 Prana Claster sebesar Rp. 12.156. 000,- (dua belas juta seratus lima puluh enam ribu rupiah), pembayaran via transfer ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti bank Mandiri, setelah dipotong pengembalian material dan kanopi serta pembayaran kwh Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) ke rekening BCA atas nama Mardiansyah ;-

**Bahwa sedangkan Tergugat II (ic. Sandi Saputra)** pada tanggal 11 April 2021 membeli sebidang tanah dan bangunan perumahan Pranata Klaster Blok E No. 02, type 45, kepada PT. Bumi Paramesti Properti dengan dasar hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 757 Desa/Kel. Tuah Karya, Surat Ukur Nomor : 7555/2021 tanggal 22 Juni 2021, luas 155 m<sup>2</sup>, atas nama PT. Bumi Paramesti Properti, terletak Jalan Swakarya Gang Raja Udin, RT. 003 RW. 002 Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tuan Madani, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, seharga Rp. 335.000.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah) dan pembayaran telah dilunasi berdasarkan bukti-bukti :

- a. Kwitansi Pembayaran tanggal 11 April 2021, Pembayaran booking fee rumah Prana Claster sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;-
- b. Kwitansi Pembayaran tanggal 26 April 2021, Pembayaran pelunasan Dp rumah Prana Claster sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);-
- c. Kwitansi Pembayaran tanggal 30 Juli 2021, Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.584.000,- (dua puluh juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah) ;-
- d. Kwitansi Pembayaran tanggal 31 Agustus 2021, Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.584.000,- (dua puluh juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah) ;-
- e. Kwitansi Pembayaran tanggal 30 September 2021, Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.558.000,- (dua puluh juta lima ratus lima puluh delapan ribu rupiah) ;-

### 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)



- f. Kwitansi Pembayaran tanggal 30 Oktober 2021, Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.558.000,- (dua puluh juta lima ratus lima puluh delapan ribu rupiah) ;-
- g. Kwitansi Pembayaran tanggal 04 November 2021, Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.584.000,- (dua puluh juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah) ;
- h. Kwitansi Pembayaran tanggal 30 Desember 2021, Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.584.000,- (dua puluh juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah) ;-
- i. Kwitansi Pembayaran bulan Januari 2022, Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.584.000,- (dua puluh juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah) ;
- j. Kwitansi Pembayaran tanggal 01 Maret 2022, Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.584.000,- (dua puluh juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah) ;-
- k. Kwitansi Pembayaran tanggal 30 Maret 2022, Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.584.000,- (dua puluh juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah) ;-
- l. Bukti transfer pembayaran Pelunasan tanggal 29 Desember 2022 dari atas nama Sandi Saputra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108-00-2042358-9, sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;-

**Bahwa kedua bangunan rumah tersebut** telah dilaksanakan serah terima fisik tanah dan bangunan perumahan tersebut antara PT. Bumi Paramesti Properti kepada Tergugat I dan II, sebagaimana Bukti Surat Berita Acara Serah Terima Tanah Dan Bangunan tertanggal 13 Desember 2021 dan tanggal 23 Februari 2022;-

Bahwa sejak tanah dan bangunan perumahan tersebut dibeli dan diserahkan kepada Tergugat I dan II, maka secara terus menerus dikuasai dan ditempati oleh Tergugat I dan II sampai sekarang tanpa pernah di terlantarkan dan telah pula memberitahukan pada pemerintahan setempat, mulai dari tingkat Ketua RT sampai tingkat pihak Kecamatan Tuah Madani Kota Pekanbaru ;--

Bahwa dengan telah dilakukan proses jual beli yang sah menurut hukum, maka sudah seharusnya kedua objek sengketa menjadi hak milik Tergugat I dan II serta Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diterbitkan ke atas nama



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Frany Rio Eka Putra (ic. Tergugat I) dan Sandi Saputra (ic. Tergugat II) bukan ke atas nama Saut Hilaholo (ic. Penggugat), karena kesalahan subjek hak ;-

Bahwa sekira pada bulan April 2022, Tergugat I dan II hendak melakukan pengurusan balik nama Sertifikat tanah dan bangunan rumah yang dimaksud pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, namun upaya dalam pengurusan terkendala dikarenakan Turut Tergugat III yaitu saudara Rozi Pranata selaku direktur PT. Bumi Paramesti Properti tidak kunjung menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 772 atas nama PT. Bumi Paramesti Properti tersebut kepada Tergugat I dan II serta telah berupaya meminta kepada saudara Rozi Pranata secara terus menerus, namun belum berhasil ;-

Bahwa pada tanggal 12 Mei 2022, tanpa sepengetahuan Tergugat I dan II, Sdr. Rozi Pranata (ic. Turut Tergugat) membuat Akta Kuasa Untuk Menjual objek sengketa kepada Penggugat dihadapan Notaris Puji Sunanto, SH, dan dilakukan tanpa persetujuan Komisaris PT. Bumi Paramesti Properti (sdr. Muhammad Nusa Utama, SH, M.Kn) yang memiliki hubungan hukum sebagai pemilik tanah dalam objek sengketa dan tidak pernah bertanda tangan di dalam Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 12 tanggal 21 Mei 2022, sesuai bukti Surat Pernyataan tertanggal 5 Juni 2023, dengan demikian menurut hukum Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut ***tidak sah dan cacat Administrasi karena terdapat klausa atau suatu sebab yang tidak benar serta ada pemalsuan tanda tangan, sehingga bertentangan peraturan perundang-undangan berlaku***;-

Bahwa pada tanggal 12 Juni 2023, Saudara Muhammad Nusa Utama, SH, M.Kn melalui kuasa hukum telah mengajukan surat pemblokiran penerbitan kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut yang ditujukan kepada BPN Kota Pekanbaru, sebagaimana tercantum dalam Surat Nomor : 057/A-ST/Pemblokiran/VI/2023, tertanggal 12 Juni 2023 ;-

Bahwa pada tanggal 15 Juni 2023, Saudara Muhammad Nusa Utama, SH, M.Kn melalui kuasa hukum telah mengajukan Surat Somasi Nomor : 059/A-ST/S/PDN/VI/2023 tanggal 15 Juni 2023, pada Notaris Puji Sunanto, SH., sehubungan penerbitan Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 12 Mei 2022 ;-

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 15 Juni 2023, Saudara Muhammad Nusa Utama, SH, M.Kn melalui kuasa hukum telah mengajukan Surat Somasi Nomor : 060/A-ST/S/PDN/VI/2023 tanggal 15 Juni 2023, pada Notaris WAHYUNI NASUTION, SH, Sp.N ;:-

Bahwa oleh karena adanya Perbuatan Melawan Hukum dalam penerbitan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 12 tanggal 21 Mei 2022 tersebut diatas, maka Sdr. Muhammad Nusa Utama, SH, M.Kn telah membuat Laporan Polisi (LP) pada Polda Riau tentang dugaan pemalsuan akta yang dimaksud pada Polda Riau, sebagaimana tercantum dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi (LP) Nomor : STPL/B/235/VI/2023/SPKT/RIAU Tanggal 23 Juni 2023 yang dikeluarkan oleh Kepala SPKT Polda Riau ;:-

Selanjutnya pada tanggal Tergugat I dan II mengajukan gugatan pada PTUN Pekanbaru untuk pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 772 dan 757 yang dibalik namakan keatas nama Saut Sihalofo (ic.Penggugat) tersebut dan telah dikabulkan oleh Majelis Hakim PTUN Pekanbaru sebagaimana PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA PEKANBARU NOMOR : 26/G/2023/PTUN.PBR TANGGAL 21 DESEMBER 2023 dan NOMOR : 27/G/2023/PTUN.PBR TANGGAL 21 DESEMBER 2023, karena terdapat cacat administrasi/ cacat yuridis, baik dari aspek wewenang, prosedur maupun substansi dalam proses penerbitan kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut sesuai ketentuan Pasal 64 ayat (1) huruf a angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 ;:-

Bahwa **syarat beritikad tidak baik** dalam proses peralihan hak telah terpenuhi sebagaimana ketentuan Pasal 64 ayat (1) huruf a angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 sehingga dapat dikatakan telah terdapat cacat administrasi dalam penetapan hak atas tanah melalui balik nama dari PT. BUMI PARAMESTI PROPERTI kepada SAUT SIHALOHO (ic. Penggugat);:-

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru telah mewajibkan kepada Kepala BPN Kota Pekanbaru untuk mencabut kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 772 dan 757 atas nama SAUT SIHALOHO tersebut ;:-

### 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)



*Bahwa masih berkaitan dengan bantahan point diatas, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini perlu adanya bentuk perlindungan hukum kepada Tergugat I dan II sebagai pihak yang memperoleh bidang tanah dan rumah tersebut dengan itikad baik. Bahwa hubungan keperdataan antara Sdr. ROZI PRANATA dengan Penggugat berupa hutang piutang tentu tidak dapat dibebankan akibat hukumnya kepada Tergugat I dan II, artinya hutang piutang tersebut adalah tanggung jawab Sdr. ROZI PRANATA (ic. Turut Tergugat) sendiri dengan Penggugat, tidak berarti memberikan dasar hak kepada Penggugat untuk melakukan tindakan-tindakan hukum secara sepihak yang menimbulkan kerugian secara langsung kepada Tergugat I dan II, oleh karena itu maka terhadap dalil Penggugat yang demikian beralasan hukum di tolak ;-*

4. Bahwa Tergugat I dan II membantah dan menyangkal dalil gugatan Pengggat **pada point 8 sampai 11** dengan alasan hukum sebagai berikut ;

- 1) Bahwa Tergugat I dan II mengetahui permasalahan ini dengan datangnya utusan dari Penggugat ke rumah Tergugat I dan II yaitu Monica dan Andes dengan membawa Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Saut Sihalohe;-
- 2) Bahwa hubungan antara Penggugat dengan PT. Bumi Paramesti Properti adalah karena Rozi Pranata (direktur) memiliki utang piutang dengan Saut Sihalohe sebanyak Rp. 290.000.000,- (dua ratus sembilan puluh juta rupiah), lalu Saut Sihalohe meminta kepada Tergugat I dan II setiap rumahnya sebanyak 350.000.000,- per orang untuk mengurus lagi sertipikatnya, namun Tergugat I dan II menolak karena tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, **mengingat hutang piutang tersebut adalah tanggung jawab Sdr. ROZI PRANATA (ic. Turut Tergugat) sendiri yang telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat ;**
- 3) Bahwa jual beli antara Tergugat I dan II dengan PT. Bumi Paramesti Properti sah menurut hukum, apabila terjadi suatu perjanjian tertulis di antara dua pihak penjual dan pembeli maka kedua belah pihak tersebut terikat dengan isi perjanjian yang disepakati, dan Tergugat I dan II telah melunasi dan/atau melaksanakan kewajiban pembayaran yang telah disepakati dengan cara men-transfer ke rekening PT. Bumi Paramesti





Properti dengan No. Rek 108-00-2042358-9, maka dengan demikian penguasaan Tergugat I dan II menduduki tanah dan rumah tersebut bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalil gugatan Penggugat;

- 4) Bahwa analogi proses jual beli rumah terhadap salah satu property dimana proses hukum pada peristiwa yang pertama yaitu terjadi jual beli terhadap suatu objek dengan subjek hukum yang jelas sudah sesuai secara yuridis dan dapat dinyatakan sah menurut hukum kecuali di kemudian hari ditemukan adanya dokumen-dokumen yang cacat hukum. Kemudian muncul pihak ketiga yang melakukan suatu tindakan hukum peralihan hukum terhadap objek yang sama dapat dimaknai bahwa sudah ada unsur penipuan di dalamnya dan secara fakta yuridis sudah ada perjanjian yang mengikat para pihak sebelumnya sehingga pada peristiwa yang kedua (peralihan hak kepada orang lain) sebenarnya itu cacat prosedural;
- 5) Bahwa dalam kasus yang hampir sama, Saudari RINA ANDRIANI mengajukan blokir kepada BPN Kota Pekanbaru pada tanggal 24 Januari 2023 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No 763 Kelurahan Tuah Karya, Surat Ukur Nomor 03923/Tuah Karya/2021, untuk bidang tanah dan rumah yang ditempatinya di Blok C6 Perumahan Pranata Cluster yang mengalami masalah serupa seperti yang dialami Tergugat I dan II. Bahwa pencatatan blokir bertanggal 25 Januari 2023, kemudian Tergugat ada menyampaikan pula kepada Notaris WAHYUNI NASUTION terkait peralihan hak/ balik nama menjadi SAUT SIHALOHO yang dilakukannya terhadap tersebut tidak dapat diproses karena adanya blokir yang diajukan Saudari RINA ANDRIANI dengan alasan ada indikasi telah dikuasakan ke pihak lain dengan akta notaris secara tidak sah oleh Sdr. ROZI PRANATA;

***Bahwa oleh karena dalil Penggugat tersebut tidak berdasar dan bukan merupakan fakta hukum, maka haruslah dinyatakan ditolak ;***

5. Bahwa Tergugat I dan II keberatan tuntutan Penggugat berupa kerugian Materil sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan kerugian immateril sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) tersebut karena tidak berdasarkan hukum dan tidak dapat dibuktikan secara terperinci,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 598 K/Sip/1971 tanggal 08 Desember 1971, yang pada pokoknya: ***Apabila besar kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dapat dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti rugi yang telah diajukan oleh Penggugat harus di tolak ;***

6. Bahwa Tergugat I dan II keberatan dalil gugatan Penggugat pada poin **13**, yang pada pokoknya mendalilkan *bahwa Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan segera mengosongkan tanah dan bangunan perkara tanpa syarat kepada Penggugat ;*

### **Bantahan Tergugat I dan II :**

Bahwa Tergugat I dan II menolak dan membantah dengan tegas, karena dalil Penggugat tidak berdasar dan bukan merupakan fakta hukum, bahwa dengan sah jual beli antara Tergugat I dan II dengan PT. Bumi Paramesti Properti, maka Tergugat I dan II memiliki hak untuk menguasai dan menempati tanah dan rumah perkara tersebut dan dilindungi oleh hukum, maka ***dengan demikian dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak ;***

7. Bahwa Tergugat I dan II keberatan atas dalil gugatan Penggugat pada poin **14 sampai 18 tersebut**, karena tidak berdasar dan bukan merupakan fakta hukum, akan tetapi faktanya bukti Tergugat I dan II sebagai diuraikan pada point 3 diatas memiliki kekuatan hukum mengikat sesuai ketentuan Pasal 1866 KUHPerdara jo Pasal 164 HIR, dan Tergugat I dan II keberatan Majelis Hakim atas tuntutan Penggugat yang meminta Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum verzet, maupun, banding dan kasasi karena bertentangan dengan SEMA No. 3 Tahun 2021 tanggal 21 Juli 2020 ;-
8. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak terbukti maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;-

DEMI KEADILAN

SERTA KEPASTIAN HUKUM DAN MENJUNJUNG TINGGI RASA KEMANUSIAAN DENGAN INI TERGUGAT I DAN II MENGAJUKAN PERMOHONAN :

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil yang telah di kemukakan tersebut diatas, maka dimohonkan kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim c/q. Anggota Majelis Hakim Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat menjatuhkan putusan yang amar berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI :

### I. DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi dari Tergugat I dan II untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

### II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ;

### SUBSIDAIR :

- Apabila Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat, Pihak Penggugat telah pula mengajukan Repliknya dalam persidangan sedangkan pihak Tergugat Tergugat tidak mengajukan Duplik , yang untuk mempersingkat putusan ini, isi lengkap dari Replik tersebut tidak dimuat dalam Putusan ini, namun tetap ada sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya di persidangan telah menyerahkan bukti surat, bermaterai cukup berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 05/2023 yang dibuat dikantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wahyuni Nasution, SH, Sp.N pada tanggal 7 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 772 atas Nama Saut Sihaloho yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (Sspd-Bphtb) sebesar Rp. 6.475.750 (enam juta empat ratus tujuh puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) Yang telah dibayar oleh Saut Sihaloho (Penggugat), selanjutnya disebut sebagai bukti P-3;



4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak BPHTB Kota Pekanbaru melalui Bank Riau Kepri Syariah tanggal 06 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti P-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Teguran Hukum Nomor: 159/SS-A/TH/VI/2023 tanggal 09 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Teguran Hukum Kedua/klarifikasi somasi Nomor: 161/SS-A/THK/VI/2023 tanggal 16 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti P-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Penerimaan Negara melalui Bank Riau Kepri Syariah oleh Bumi Paramasti Properti No objek pajak: 147113000301725350 sebesar Rp: 3.750.000,- (Tiga Juta tujuh Ratus lima puluh Ribu Rupiah) , selanjutnya disebut sebagai bukti P-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Cetakan Kode Billing dari Kementerian Keuangan R.I Direktorat Jendral Pajak Npwp: 94.039.787.0-216.000 atas Nama Bumi Paramesti Properti sebesar Rp: 3.750.000,- (Tiga Juta tujuh Ratus lima puluh Ribu Rupiah), selanjutnya disebut sebagai bukti P-9;
10. Fotokopi dari hasil *print out* Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor: SKET-1102/PHTB/KPP.020403/2023 tanggal 8 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti P-10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 03/2023 yang dibuat di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wahyuni Nasution, SH, Sp.N pada tanggal 7 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti P-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 757 atas Nama Saut Sihaloho yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai bukti P-12;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (SSPD-BPHTB) sebesar Rp. 8.743.750 (delapan juta tujuh ratus empat puluh tiga ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) Yang telah dibayar oleh Saut Sihaloho (Penggugat), selanjutnya disebut sebagai bukti P-13;



14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak BPHTB Kota Pekanbaru melalui Bank Riau Kepri Syariah tanggal 06 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti P-14;
  15. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti P-15;
  16. Fotokopi sesuai dengan aslinya Teguran Hukum Nomor: 160/SS-A/TH/VI/2023 tanggal 09 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti P-16;
  17. Fotokopi sesuai dengan aslinya Teguran Hukum Kedua/klarifikasi somasi tanggal 16 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti P-17;
  18. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Penerimaan Negara melalui Bank Riau Kepri Syariah oleh Bumi Paramasti Properti No objek pajak: 1471130003011725590 sebesar Rp: 3.500.000,- (Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), selanjutnya disebut sebagai bukti P-18;
  19. Fotokopi dari hasil *print out* Cetakan Kode Billing dari Kementerian Keuangan R.I Direktorat Jendral Pajak Npwp: 94.039.787.0-216.000 atas Nama Bumi Paramesti Properti sebesar Rp: 3.500.000,- (Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), selanjutnya disebut sebagai bukti P-19;
  20. Fotokopi dari hasil *print out* Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor: SKET-1099/PHTB/KPP.020403/2023 tanggal 8 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti P-20;
  21. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) tanggal 01 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti P-21;
  22. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani Turut Tergugat II (Rozi Pranata) yang ditulis tangan sendiri Turut Tergugat II tanggal 23 November 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti P-22;
  23. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian yang dibuat dan ditandatangani Turut Tergugat II (Rozi Pranata) yang ditulis tangan sendiri Turut Tergugat II tanggal 09 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti P-23;
- Menimbang, bahwa selain bukti Surat, untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah menghadirkan saksi sebanyak 2 (dua) orang saksi,





yaitu : saksi Monica Dwi Sari, dan saksi Eva Br Tobing, yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil bantahannya di persidangan telah menyerahkan bukti surat, bermaterai cukup berupa

1. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 772 Desa/Kel. Tuah Karya, Surat Ukur Nomor 7581/2021 tanggal 22 Juni 2021, luas 115 m<sup>2</sup>, atas nama Saut Sihalohe, penerbitan Sertipikat tanggal 04 Juni 2021, terletak di Desa/Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Kantor Advokat Konsultan Hukum Saut Sihalohe, SH & Rekan Nomor: 159/SS-A/TH/VI/2023, tanggal 09 Juni 2023, prihal Teguran Hukum, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Law Office SARTONO, SH, MH & ASSOCIATES Nomor : 057/A-ST/S/PDN/VI/2023, tertanggal 12 Juni 2023, yang ditujukan kepada SAUDARA SAUT SIHALOHO, prihal **TANGGAPAN SOMASI**, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Law Office SARTONO, SH, MH & ASSOCIATES Nomor : 066/A-ST/Keberatan/VI/2023, tertanggal 21 Juni 2023, yang ditujukan kepada KEPALA BPN KOTA PEKANBARU, prihal **KEBERATAN** terhadap penerbitan Objek Sengketa, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor : M.P.01.02/3874-14.17/VII/2023 tanggal 26 Juli 2023, Prihal Keberatan terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 772/Tuah Karya tanggal 12 Mei 2023, tentang peralihan hak kepada Saut Sihalohe berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Wahyuni Nasution, SH, Sp.N Nomor 05/2023 tanggal 07 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Law Office SARTONO, SH, MH & ASSOCIATES Nomor: 057/A-ST/Pemblokiran/VI/2023, tertanggal 19 Juni 2023, yang ditujukan kepada KEPALA BPN KOTA PEKANBARU, prihal **Permohonan Pemblokiran** Sertipikat Nomor: 757/Tuah Karya, seluas 125 M2 dan Nomor: 772/Tuah Karya seluas 115 M2 yang berproses peralihan hak ke Saut Sihalohe, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-6;



7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor : 0010/PC/FPR/ADM/03/2021 tanggal 05 April 2021, Hal **Formulir Pemesanan Rumah** atas nama FRANY RIO EKA PUTRA di Perumahan Pranata Cluster yang berlokasi di Jalan Swakarya, Kelurahan Tuah Karya Kota Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya SURAT PERNYATAAN PEMBELIAN RUMAH an. FRANY RIO EKA PUTRA tertanggal 05 April 2021, kepada PT. Bumi Paramesti Properti, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi Pembayaran Nomor : 00080 tanggal 11 Februari 2020, Pembayaran booking fee rumah Prana Cluster sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), pembayaran via transfer ke rekening Rozi Pranata bank Mandiri, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi Pembayaran Nomor : 00101 tanggal 10 Maret 2020, Pembayaran pelunasan Dp rumah Prana Cluster sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), pembayaran via transfer ke rekening Rozi Pranata bank Mandiri, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-10;
11. Fotokopi sesuai dengan Kwitansi Pembayaran tanggal 17 September 2020, Pembayaran penambahan pelunasan rumah Prana Cluster sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah), pembayaran Tunai, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi Pembayaran tanggal 19 November 2020, Pembayaran penambahan pelunasan rumah blok E-01 Prana Cluster sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), pembayaran via transfer ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-12;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi Pembayaran tanggal 08 Januari 2021, Pembayaran penambahan rumah Prana Cluster sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), pembayaran via transfer ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti bank Mandiri, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-13;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi Pembayaran tanggal 02 Februari 2021, Pembayaran penambahan rumah blok E-01 Prana Cluster sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), pembayaran via transfer ke

Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 246/Pdt.G/2023/PN

**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)



rekening PT. Bumi Paramesti Properti bank Mandiri, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-14;

15. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi Pembayaran tanggal 03 Maret 2021, Pembayaran penambahan rumah Prana Claster sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), pembayaran via transfer ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti bank Mandiri, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-15;

16. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti transfer bank mandiri tanggal 04 Mei 2021 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108-00-2042358-9, sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), dengan berita transaksi pembayaran cash bertahap rumah dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 04 Mei 2021, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-16;

17. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti transfer bank mandiri tanggal 04 Juni 2021 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108-00-2042358-9, sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan berita transaksi pembayaran cash bertahap rumah, dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 04 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-17;

18. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti transfer bank mandiri tanggal 02 Juli 2021 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108-00-2042358-9, sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan berita transaksi pembayaran cash bertahap rumah, dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 02 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-18;

19. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti transfer bank mandiri tanggal 04 Agustus 2021 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108-00-2042358-9, sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan berita transaksi pembayaran cash bertahap rumah, dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 04 Agustus 2021, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-19;

20. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti transfer bank mandiri tanggal 02 September 2021 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108-00-2042358-9, sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan berita transaksi pembayaran



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- cash bertahap rumah, dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 02 September 2021, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-20;
21. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti transfer bank mandiri tanggal 04 Oktober 2021 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108-00-2042358-9, sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan berita transaksi pembayaran cash bertahap rumah, dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 04 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-21;
22. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti transfer bank mandiri tanggal 02 Desember 2021 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108-00-2042358-9, sejumlah Rp. 10.000.000, dengan berita transaksi pembayaran cash bertahap rumah, dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 02 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-22;
23. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti transfer bank mandiri tanggal 31 Desember 2021 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108-00-2042358-9, sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan berita transaksi pembayaran cash bertahap rumah, dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 31 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-23;
24. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti transfer bank mandiri tanggal 04 Februari 2022 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108-00-2042358-9, sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan berita transaksi pembayaran cash bertahap rumah, dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 04 Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-24;
25. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti transfer bank mandiri tanggal 23 Februari 2022 dari atas nama Frany Rio Eka Putra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108-00-2042358-9, sejumlah Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), dengan berita transaksi pembayaran rumah cash bertahap, dan diperkuat dengan bukti kwitansi pembayaran tanggal 23 Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-25;
26. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi Pembayaran tanggal 25 Februari 2022, Pembayaran konsumen rumah blok A-03 Prana Claster sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), pembayaran via transfer ke

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekening PT. Bumi Paramesti Properti bank Mandiri, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-26;

27. Fotokopi sesuai dengan aslinya **KWITANSI PELUNASAN** tanggal 26 Februari 2022, rumah blok A-03 Prana Claster sebesar Rp. 12.156. 000,- (dua belas juta seratus lima puluh enam ribu rupiah), pembayaran via transfer ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti bank Mandiri, setelah dipotong pengembalian material dan kanopi serta pembayaran kwh Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) ke rekening BCA atas nama Mardiansyah, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-27;
28. Fotokopi sesuai dengan aslinya Berita Acara Serah Terima Tanah Dan Bangunan tertanggal 23 Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-28;
29. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Domisili Nomor : 02/RT.03/RW.02/II/2023 yang dikeluarkan oleh Ketua RT. 03 dan Ketua Kelurahan Tuah Karya, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-29;
30. Fotokopi sesuai dengan aslinya SURAT PERNYATAAN tertanggal 5 Juni 2023 an. MUHAMMAD NUSA UTAMA, SH, M.Kn selaku Komisaris PT. Bumi Paramesti Properti, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-30;
31. Fotokopi dari fotokopi Akta Kuasa Untuk Menjual No. 12 tanggal 21 Mei 2022, yang dibuat di hadapan Notaris Puji Sunanto, SH, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-31;
32. Fotokopi dari fotokopi Surat Puji Sunanto, SH Notaris & PPAT prihal Tanda Terima Berkas tertanggal Objek Sengketa pada tanggal 15 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-32;
33. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Law Office SARTONO, SH, MH & ASSOCIATES Nomor : 059/A-ST/S/PDN/VI/2023 tanggal 19 Juni 2023, Prihal **SOMASI** yang di tujukan kepada **REKAN NOTARIS PUJI SUNANTO, SH**, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-33;
34. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Law Office SARTONO, SH, MH & ASSOCIATES Nomor : 060/A-ST/S/PDN/VI/2023 tanggal 15 Juni 2023, Prihal **SOMASI** yang di tujukan kepada **REKAN NOTARIS WAHYUNI NASUTION, SH, Sp.N.**, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-34;
35. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor: STPL/B/235/VI/2023/SPKT/RIAU tanggal 23 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-35;

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





36. Fotokopi dari fotokopi Akta Notaris Nomor 27, tanggal 31 Januari 2020, tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Bumi Paramesti Properti yang dibuat oleh Notaris Prayogi Rayasha Putranto, S.H., M.Kn di Pekanbaru-Riau, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-36;
37. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Jual Beli No. 17 tanggal 14 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-37;
38. Fotokopi dari fotokopi Tanda Terima Dokumen Permohonan Pemblokiran Nomor Berkas Permohonan : 4079/2023 tanggal 24 Januari 2023, Atas Nama RINA ANDRIANI, Prihal Pemblokiran Sertipikat Hak Guna Bangunan No. HAT.05.01.14.04.3.00763, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-38;
39. Fotokopi dari fotokopi Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan : 4079/2023 tanggal 24 Januari 2023, Atas Nama RINA ANDRIANI, Prihal Pemblokiran Sertipikat Hak Guna Bangunan No. HAT.05.01.14.04.3.00763, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-39;
40. Fotokopi dari fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : STPL/B/231/VI/2023/SPKT/RIAU tanggal 20 Juni 2023 atas nama Pelapor RINA ANDRIANI dan sebagai Terlapor ROZI PRANATA, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-40;
41. Fotokopi dari fotokopi AKTA KUASA UNTUK MENJUAL No. 22 tanggal 19 APRIL 2022 yang di buat oleh Notaris PUJI SUSANTO, SH di Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-41;
42. Fotokopi dari fotokopi Permohonan Pemblokiran Sertipikat, tanggal 27 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-42;
43. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: HP.03.04/2668-14.71/v/2023, tanggal 15 Mei 2023 tentang kelengkapan berkas, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-43;
44. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: HP.02.02/587-14.71.100/I/2023, tanggal 30 Januari 2023 tentang pemberitahuan masa blokir, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-44;
45. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor HP.03.04/2981-14.71/VI/2023, tanggal 6 Juni 2023 tentang Undangan Klarifikasi Berkas Permohonan, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-45;



46. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kapolresta Pekanbaru No. B/655/VII/RES.1.11/ 2023/ Reskrim, tanggal 31 Juli 2023, Tentang pemberitahuan perkembangan Hasil Penelitian Laporan (SP2HP), selanjutnya disebut sebagai bukti T1-46;
47. Fotokopi foto hasil *print out* (mencetak), selanjutnya disebut sebagai bukti T1-47;
48. Fotokopi sesuai dengan aslinya PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA PEKANBARU Nomor 27/G/2023/PTUN.PBR tanggal 21 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-48;
- Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil bantahannya di persidangan telah menyerahkan bukti surat, bermaterai cukup berupa :
1. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 757 Desa/Kel. Tuah Karya, Surat Ukur Nomor 7555/2021 tanggal 22 Juni 2021, luas 125 m<sup>2</sup>, atas nama Saut Sihalohe, penerbitan Sertipikat tanggal 04 Juni 2021, terletak di Desa/Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, selanjutnya disebut sebagai bukti T2-1;
  2. Fotokopi dari fotokopi Surat Kantor Advokat Konsultan Hukum Saut Sihalohe, SH & Rekan Nomor: 160/SS-A/TH/VI/2023, tanggal 09 Juni 2023, kepada Tergugat II, prihal Teguran Hukum, selanjutnya disebut sebagai bukti T2-2;
  3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Law Office SARTONO, SH, MH & ASSOCIATES Nomor : 065/A-ST/Keberatan/VI/2023, tertanggal 21 Juni 2023, yang ditujukan kepada KEPALA BPN KOTA PEKANBARU, prihal **KEBERATAN** terhadap penerbitan Objek Sengketa, selanjutnya disebut sebagai bukti T2-3;
  4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor : M.P.01.02/3873-14.17/VII/2023 tanggal 26 Juli 2023, Prihal Keberatan terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 757/Tuah Karya tanggal 12 Mei 2023, tentang peralihan hak kepada Saut Sihalohe berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Wahyuni Nasution, SH, Sp.N Nomor 03/2023 tanggal 07 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti T2-4;
  5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor : 010/PR/FPR/ADM/04/2021 tanggal 30 April 2021, Hal Formulir Pemesanan Rumah di Perumahan yang berlokasi di Jalan Swakarya, Kelurahan Tuah Karya Kota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekanbaru, atas nama Sandi Saputra, selanjutnya disebut sebagai bukti T2-5;

6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi tertanggal 11 April 2021, perihal Pembayaran booking fee rumah Prana Claster sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari Tergugat II kepada PT. Bumi Paramesti Properti, selanjutnya disebut sebagai bukti T2-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi tertanggal 26 April 2021, Prihal Pelunasan Uang Dp rumah Prana Claster sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), selanjutnya disebut sebagai bukti T2-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi tertanggal 30 Mei 2021, Prihal Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.584.000,- (dua puluh juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah), selanjutnya disebut sebagai bukti T2-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi tertanggal 30 Juni 2021, Prihal Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.584.000,- (dua puluh juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah), selanjutnya disebut sebagai bukti T2-9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi tertanggal 30 Juli 2021, Prihal Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.584.000,- (dua puluh juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah), selanjutnya disebut sebagai bukti T2-10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi tertanggal 31 Agustus 2021, Prihal Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.584.000,- (dua puluh juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah), selanjutnya disebut sebagai bukti T2-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi tertanggal 30 September 2021, Prihal Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.558.000,- (dua puluh juta lima ratus lima puluh delapan ribu rupiah), selanjutnya disebut sebagai bukti T2-12;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi tertanggal 30 Oktober 2021, Prihal Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.558.000,- (dua puluh juta lima ratus lima puluh delapan ribu rupiah), selanjutnya disebut sebagai bukti T2-13;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi tertanggal 04 November 2021, Prihal Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.558.000,- (dua

#### 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)



puluh juta lima ratus lima puluh delapan ribu rupiah), selanjutnya disebut sebagai bukti T2-14;

15. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi tertanggal 30 Desember 2021, Prihal Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.584.000,- (dua puluh juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah), selanjutnya disebut sebagai bukti T2-15;

16. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi tertanggal 30 Januari 2022, Prihal Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.584.000,- (dua puluh juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah), selanjutnya disebut sebagai bukti T2-16;

17. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi tertanggal 01 Maret 2022, Prihal Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.584.000,- (dua puluh juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah), selanjutnya disebut sebagai bukti T2-17;

18. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi tertanggal 30 Maret 2022, Prihal Pembayaran rumah Pranata Claster sebesar Rp. 20.584.000,- (dua puluh juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah), selanjutnya disebut sebagai bukti T2-18;

19. Fotokopi dari fotokopi Bukti transfer pembayaran Pelunasan tanggal 29 Desember 2022 dari atas nama Sandi Saputra ke rekening PT. Bumi Paramesti Properti No. 108-00-2042358-9, sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), selanjutnya disebut sebagai bukti T2-19;

20. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Berita Acara Serah Terima Tanah Dan Bangunan tertanggal 13 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai bukti T2-20;

21. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Domisili Nomor : 03/RT.03/RW.02/II/2023 yang dikeluarkan oleh Ketua RT. 03 dan Ketua Kelurahan Tuah Karya, selanjutnya disebut sebagai bukti T2-21;

22. Fotokopi dari fotokopi SURAT PERNYATAAN PEMBELIAN RUMAH an. SANDI SAPUTRA tertanggal 30 April 2021, kepada PT. Bumi Paramesti Properti, selanjutnya disebut sebagai bukti T2-22;

23. Fotokopi dari fotokopi PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA PEKANBARU NOMOR 26/G/2023/PTUN PBR TANGGAL 21 DESEMBER 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti T2-23;



24. Fotokopi sesuai dengan aslinya PUTUSAN PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA MEDAN NOMOR 22 / B / 2024 /PT.TUN MDN, TANGGAL 19 MARET 2024, selanjutnya disebut sebagai bukti T2-24;

Menimbang, bahwa selain bukti Surat, untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat I dan Tergugat II telah menghadirkan saksi sebanyak 3 (tiga) orang saksi, yaitu : Rina Andriani, Saksi Coreco Yudea.M dan Saksi Sagima Br Simnajuntak yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa atas Permohonan Penggugat Majelis Hakim dalam perkara ini telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada Rabu tanggal : 06 Maret 2024;

Menimbang, bahwa para pihak masing masing telah menyampaikan kesimpulan secara Ecourt Pada tanggal 23 April 2024;

Mernimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa Eksepsi dan pokok dalam perkara ini terlebih dahulu mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat pada point 1 yang mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 772 Atas Nama Saut Sihaloho, Surat Ukur Nomor: 7581/2021 Tanggal 22 Juni 2021, Luas 115 Meter<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 757 Atas Nama Saut Sihaloho, Surat Ukur Nomor: 7581/2021 Tanggal 22 Juni 2021, Luas 125 Meter<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat point 2 (dua) meminta agar Majelis Hakim memutuskan Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan berdasarkan:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 772 Atas Nama Saut Sihaloho, Surat Ukur Nomor: 7581/2021 Tanggal 22 Juni 2021, Luas 115 Meter<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Pranata Klaster Blok A No.03, type 70





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Swakarya Gg Raja Udin, Rt.003/ Rw.002, Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau;

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 757 Atas Nama Saut Sihalohe, Surat Ukur Nomor: 7581/2021 Tanggal 22 Juni 2021, Luas 125 Meter<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Pranata Klaster Blok E No.02, type 45 Jalan Swakarya Gg. Raja Udin, Rt.003/ Rw.002, Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau;

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan perkara ini, pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa :

- PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA PEKANBARU NOMOR 26/G/2023/PTUN PBR TANGGAL 21 DESEMBER 2023,
- PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA PEKANBARU Nomor 27/G/2023/PTUN.PBR tanggal 21 Desember 2023,
- PUTUSAN PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA MEDAN NOMOR 22 / B / 2024 /PT.TUN MDN, TANGGAL 19 MARET 2024,

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa terhadap 2 (dua) sertifikat tersebut telah diajukan Gugatan di Pengadilan Tingkat Pertama PTUN Pekanbaru, dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru sudah dinyatakan **BATAL** dan masih dalam proses upaya Hukum Banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara, dan belum mendapatkan putusan yang berkekuatan Hukum tetap sehingga agar tidak terjadi putusan yang saling bertentangan dan demi kepastian Hukum, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat kepada Para Tergugat I dan Tergugat II pada dasarnya adalah merupakan gugatan yang Prematur ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan Hukum tersebut diatas maka gugatan penggugat masih prematur atau penggugat belum saatnya mengajukan gugatan, sehingga Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkara dan gugatan Pengugat dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**).

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat dan memperhatikan akan ketentuan RBg dan Undang-undang nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini ;



**MENGADILI:**

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Prematur / tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.434.000 ,00 (satu juta empat ratus tiga puluh empat ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari Kamis, tanggal 2 Mei 2024 oleh kami Lifiana Tanjung, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Hendah Karmila Dewi, S.H., M.H. dan Sugeng Harsoyo, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 246/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 24 Oktober 2023, putusan tersebut pada hari **SELASA, tanggal 7 MEI 2024** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Wuri Yulianti, S.T., S.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat maupun Kuasanya secara E-Court ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

-ttd-

-ttd-

Hendah Karmila Dewi, S.H., M.H.

Lifiana Tanjung, S.H., M.H.

-ttd-

Sugeng Harsoyo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

-ttd-

Wuri Yulianti, S.T., S.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. Materai .....	:	Rp10.000,00;
3. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
4. Proses .....	:	Rp50.000,00;
5. PNB .....	:	Rp50.000,00;
6. Panggilan .....	:	Rp194.000,00;
7. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp1.090.000,00;
8. Sita .....	:	Rp0,00;
<b>Jumlah</b>	<b>:</b>	<b>Rp1.434.000,00;</b>

(satu juta empat ratus tiga puluh empat ribu rupiah)