



**PUTUSAN**  
**Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Bkn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bangkinang Kelas IB yang mengadili perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**FERRY K ASNAWI**, bertempat tinggal di Jalan Sultan Syarif Qasim RT.001 RW.008, Kelurahan Rintis, Kecamatan Lima Puluh, Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arfendi, S.H. dan Rhomy Mulya Syaputra, S.H., Para Advokat pada kantor hukum "Arfendi, S.H. & Associates, beralamat di Jalan Garuda Sakti, Jalan Surya No. 12 KM. 3, Kel. Air Putih, Kec. Tuah Madani, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2022, selanjutnya pada tanggal 27 Juli 2023 dimuka persidangan Penggugat mencabut surat kuasa khususnya tersebut dengan melampirkan Surat Pencabutan Kuasa tanggal 20 Juli 2023, sebagai Penggugat;

Lawan :

1. **SUPARMAN**, yang beralamat di Jalan Hangjebat Nomor 21, RT.02 RW.03, Kelurahan Sukamulia, kecamatan Sail, Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ade P. Danishwara, S.H., Advokat pada kantor hukum ADP & Sekutu yang berlamat di Komplek Balol Impian Blok 10 No. 2 Kelurahan Baru Selicin, Kec. Lubuk Baja Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 025/SKK.22.XI/KH-APDS-9881 tanggal 30 Maret 2022, sebagai Tergugat I;
2. **PPAT FANESA INSANDHORA, SH.**, Pekerjaan PPAT, beralamat di Jalan Pasir Putih Nomor 23-B Siak Hulu, Kabupaten Kampar selanjutnya disebut, sebagai Tergugat II;
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KAMPAR**, yang beralamat di Jl. Letnan Boyak No.18, Langgini, Kec.

halaman 1 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



Bangkinang, Kabupaten Kampar, Riau 28463, sebagai Turut  
Tergugat I;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 7 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 10 November 2022 dengan Nomor Register 86/Pdt. G/2022/PN Bkn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3154, seluas 225 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan Taman DUTA MAS terdaftar atas nama Indra Alamsyah, berdasarkan Akta Jual Beli / Akta Pemindahan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 4 tanggal 1 Juli 1998, yang dibuat dihadapan Notaris Tajib Rahardjo, SH, selanjutnya disebut Akta Jual Beli No.4 (Bukti P-1);
2. Bahwa pada awalnya, yaitu pada tanggal 25 Januari 1997 antara INDRA ALAMSYAH dengan PT. BANGUN KRIDACIPTA UTAMA melakukan jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.07 tanggal 19-06-95 seluas 225 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jl. Pangkalan Baru Kel. Desa Baru Kec. Siak Hulu, Kab. Kampar, Riau (Perumahan Duta Mas) yang dituangkan kedalam Akta Jual Beli No.1474/SH/1997, tanggal 25 Januari 1997, yang dibuat dihadapan Drs. Rasiman Rauf, Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Siak Hulu sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana INDRA ALAMSYAH bertindak selaku Pembeli dan PT. BANGUN KRIDACIPTA UTAMA selaku Penjual (selanjutnya disebut Akta Nomor 1474) (Bukti P-2);

halaman 2 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 340 tertanggal 18 Agustus 1997 (Bukti P-3), INDRA ALAMSYAH telah memberikan kuasa kepada istrinya yang bernama Nyonya LIA DERMAWAN untuk melakukan jual beli (pemindahan dan penyerahan hak) kepada PENGGUGAT atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3154, seluas 300 m2 (tiga ratusmeter persegi ) terdaftar atas nama INDRA ALAMSYAH, yang terletak di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan Taman DUTA MAS , yang dituangkan ke dalam Akta No.4, dimana PENGGUGAT bertindak selaku Pembeli (yang menerima pemindahan dan penyerahan bangunan dan tanah tersebut) dan Nyonya LIA DERMAWAN selaku kuasa INDRA ALAMSYAH yang bertindak selaku Penjual (yang memindahkan dan menyerahkan bangunan dan tanah tersebut).
4. Bahwa Jual Beli / pemindahan penyerahan tanah dan bangunan tersebut disepakati dengan harga/ganti rugi sebesar Rp. 21.500.000,- (dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) , dengan perincian Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus) yang dibayar pada saat penandatanganan Akta No. 4 dan sisanya sebesar Rp. 9.000.000,- (Sembilan juta rupiah) selambat-lambatnya dibayar dalam waktu 4(empat) bulan atau harus dibayar lunas pada tanggal 4 November 1998 serta PENJUAL (INDRA ALAMSYAH/LIA DERMAWAN) berkewajiban melunasi angsuran sampai dengan bulan Juni 1998 kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pekanbaru sedangkan sisa angsuran berikutnya mulai bulan Juli 1998 harus dibayar oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 411.530,- sampai lunas sesuai dengan tata tertib pembayaran angsuran yang telah ditentukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pekanbaru;
5. Bahwa PENGGUGAT telah melunasi kewajibannya atas Jual Beli / pemindahan penyerahan tanah dan bangunan *a quo* sebesar Rp21.500.000,00 (dua puluh satu juta lima ratus) sesuai dengan kuitansi tertanggal 4 November 1998 (Bukti P-4) serta telah melakukan pembayaran sisa angsuran mulai bulan Juli 1998 sebesar Rp411.530,00

halaman 3 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn

#### 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)



(empat ratus sebelas ribu lima ratus tiga puluh rupiah) sampai dengan lunas kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pekanbaru (bukti P-5 s/p.....);

6. Bahwa kemudian, berdasarkan Akta No.4 a quo, yang pada intinya menyatakan bahwa sejak uang ganti rugi/ jual beli sebagaimana point 3 diatas dilunasi oleh PENGUGAT, maka PENJUAL (INDRA ALAMSYAH/LIA DERMAWAN) menyerahkan seluruh hak atas tanah dan bangunan a quo kepada PENGUGAT termasuk hak untuk mengambil / menerima sertifikat, dan menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, serta membaliknamakan sertifikat ke atas nama PENGUGAT dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh PENGUGAT;
7. Bahwa Oleh karena PENGUGAT telah melunasi kewajibannya tersebut, maka PENGUGAT telah menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3154 yang terdaftar atas nama INDRA ALAMSYAH dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pekanbaru pada tanggal..... serta tanda bukti lunas tertanggal..... (bukti P-6)—Jika ada;
8. Bahwa setelah PENGUGAT menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3154 yang terdaftar atas nama INDRA ALAMSYAH, pada bulan Oktober 2004, PENGUGAT membutuhkan dana/uang untuk keperluan ....., sehingga akhirnya PENGUGAT bertemu dengan TERGUGAT I dan kemudian terjadi kesepakatan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I yang dituangkan secara tertulis, bahwa TERGUGAT I bersedia meminjamkan uang kepada PENGUGAT sebesar Rp130.000.000,00 dengan bunga per tahun sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) sampai dengan Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) yang jatuh tempo diakhir bulan Oktober dan dimulai pembayarannya pada tanggal 20 Oktober 2005 dengan jaminan surat sertifikat rumah (berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3154 yang terdaftar atas nama INDRA ALAMSYAH milik PENGUGAT) (Bukti P-7) serta pada saat itu serta TERGUGAT I menyampaikan “ ada uang, ada sertifikat”;

halaman 4 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



9. Bahwa karena telah ada kesepakatan bersama antara PENGUGAT dan TERGUGAT I tersebut, maka pada tanggal.....PENGUGAT telah menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3154 yang terdaftar atas nama INDRA ALAMSYAH serta surat-surat lainnya yang berkaitan dengan sertifikat tersebut kepada TERGUGAT I sebagai jaminan atas pinjaman uang sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah).
10. Bahwa selain itu, sesuai dengan kesepakatan pinjam meminjam uang antara PENGUGAT dan TERGUGAT I pada point 8 di atas, PENGUGAT juga telah melakukan pembayaran bunga sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) sampai dengan Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah ) per tahun kepada TERGUGAT I, dengan perincian sebagai berikut :
- a. Kuitansi tertanggal 19 /10/ 2005 sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) dengan keterangan untuk pembayaran bunga pinjaman – (Bukti P-8);
  - b. Kuitansi tertanggal 18/10/2009 sebesar Rp. 10.000.000,- dengan keterangan untuk pembayaran bunga uang (sepuluh juta rupiah) – (Bukti P-9);
  - c. Kuitansi tertanggal 20/10/2010 sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) dengan keterangan untuk pembayaran bunga pinjaman– (Bukti P-10);
  - d. Kuitansi tertanggal 22/9/2011 sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) dengan keterangan untuk pembayaran bunga pinjaman – (Bukti P-11);
  - e. Kuitansi tertanggal 20/10/2014 sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) dengan keterangan untuk pembayaran bunga pinjaman – (Bukti P-12)
11. Bahwa ternyata kemudian, atas perjanjian tentang pinjam meminjam uang antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I tersebut, pada

halaman 5 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan..... PENGUGAT, menerima somasi dari TERGUGAT I perihal..... (bukti P-13) dan PENGUGAT baru mengetahui adanya Akta Jual Beli Nomor 915 /Siak Hulu-JB/X/2004 tertanggal 20 Oktober 2004 (Bukti P-14) yang dibuat di hadapan PPAT Fanesa Insandhora, SH (ic. TERGUGAT II) sebagai lampiran atas surat somasi tersebut, dimana isi akta tersebut mengenai telah dilakukan jual beli antara PENGUGAT sebagai PENJUAL dengan TERGUGAT I sebagai PEMBELI atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3154/Desa Baru seluas 225 m2 dengan harga Rp. 38.150.000,- (tiga puluh delapan juta seratus lima puluh ribu rupiah) dan selain itu, PENGUGAT juga baru mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3154 telah ada perubahan peralihan hak menjadi terdaftar atas nama SUPARMAN (ic. TERGUGAT I) berdasarkan akta Jual Beli /pejabat PPAT. FANESA INSANDHORA, SH. No.915/SiakHulu-JB/X/2004, tanggal 20 Oktober 2004 (Bukti P-14);

12. Bahwa PENGUGAT sama sekali tidak pernah menjual tanahnya kepada TERGUGAT I dan pada tanggal 20 Oktober 2004 tidak pernah menghadap TERGUGAT II serta menandatangani Akta No.915 dihadapan TERGUGAT II, juga tidak disaksikan oleh para saksi yang tersebut dalam akta a quo serta PENGUGAT juga tidak pernah bertemu dengan PARA TERGUGAT ataupun menghadap di Kantor TERGUGAT II dan tidak pernah dibacakan Akta Jual Beli Nomor 915 tersebut.
13. Bahwa dari rangkaian kejadian di atas, membuktikan adanya niat jahat dari TERGUGAT I dimana fakta yang sebenarnya adalah terjadi pinjam meminjam uang antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.3154 yang terdaftar atas nama INDRA ALAMSYAH (milik PENGUGAT) sebagai jaminannya serta adanya pembayaran bunga pinjaman per tahun, namun oleh TERGUGAT I yang diduga bersekongkol dengan TERGUGAT II, dibuatlah Akta Jual Beli Nomor 915 SiakHulu-JB/X/2004, tanggal 20 Oktober 2004 sehingga seolah-olah PENGUGAT telah menjual tanahnya kepada TERGUGAT I hingga telah ada peralihan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan

halaman 6 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn

#### 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

Nomor 3154 atas nama INDRA ALAMSYAH menjadi terdaftar atas nama SUPARMAN (lc.TERGUGAT I) yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT;

14. Bahwa TERGUGAT II merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah, berdasarkan PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, pasal 1 menyebutkan : Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;

Bahwa yang dimaksud dengan Akta Otentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara adalah sebagai berikut :

## Pasal 1868 KUH Perdata

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

15. Bahwa dalam perkara a quo TERGUGAT II membuat Akta Jual Beli Nomor 915 pada tanggal 20 Oktober 2004, dimana dalam pembuatan Akta a quo yang diduga bersekongkol dengan TERGUGAT I tanpa seizin , sepengetahuan dan kehadiran PENGUGAT, selain hal tersebut diatas, dalam pembuatan Akta Jual Beli a quo yang dibuat oleh TERGUGAT II, PENGUGAT tidak pernah bertemu dan tidak pernah menghadap TERGUGAT II serta tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli a quo, juga tidak pernah dibacakan terhadap Akta Jual Beli a quo.

Sehingga berdasarkan hal tersebut diatas mengakibatkan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT II bertentangan dengan Pasal 1868 KUHPerdara yang didalilkan diatas dan juga bertentangan dengan Pasal 22 PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, yang berbunyi sebagai berikut:

halaman 7 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



Pasal 22

Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT;

Dalam menjalankan jabatannya, PPAT wajib membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan PPAT;

16. Bahwa berdasarkan uraian diatas, penerbitan Akta Jual Beli No.915 yang dibuat oleh TERGUGAT II telah melanggar substansi PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH dalam membuat Akta Jual Beli serta tidak memenuhi unsur objektif perikatan yaitu Suatu Sebab yang Halal, hal ini berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdata yang menyatakan :

Pasal 1335 KUHPerdata

“suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum”.

Maka dengan demikian Akta Jual Beli No.915 a quo BATAL DEMI HUKUM begitu juga dengan turunan-turunannya, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3154 terdaftar atas Nama Suparman (Ic. TERGUGAT I)

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1265 KUHPerdata, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1265

halaman 8 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn





“Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah olah tidak pernah ada suatu perikatan;

Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudka terjadi” (Dikutip Sesuai Aslinya);

17. Bahwa selain hal tersebut di atas, karena perbuatan PARA TERGUGAT juga memenuhi unsur pidana maka PENGGUGAT juga telah membuat Laporan Polisi di Sentra Pelayanan Kepolisian Terpadu (SPKT) Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Riau , sebagaimana ternyata dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : STPL /B/404/IX/2021/SPKT/RIAU, Tanggal 29 September 2021 atas dugaan Tindak Pidana Pemalsuan Tanda Tangan, sebagai mana diatur dalam Pasal 263 dan atau Pasal 266 KUHPidana.

18. Bahwa akibat Akta Jual Beli Nomor 915/Siak Hulu-JB /X/ 2004 pada tanggal 20 Oktober 2004, serta turunannya berupa SHGB No.3154 terdaftar atas nama TERGUGAT I, yang TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM, telah menimbulkan kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT, yaitu sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil

Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3154 a/n. Indra Alamsyah seluas 225 m2 secara sepihak beralih menjadi terdaftar atas nama TERGUGAT I sehingga PENGGUGAT kehilangan haknya atas tanah tersebut dan tidak dapat melakukan proses balik nama beserta semua hak-hak yang melekat dan ada di atasnya yang diperkirakan bernilai tidak kurang dari Rp.....,- (rupiah);

b. Kerugian Immateril

Terbuangnya waktu, tenaga dan pikiran untuk mengurus perkara ini yang tidak dapat dinilai dengan uang berapapun jumlahnya, tetapi

halaman 9 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



apabila dinominalkan maka jumlah kerugian immaterial tersebut lebih dari Rp50.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Total Kerugian yang harus ditanggung oleh PENGUGAT adalah Kerugian Materiil ditambah Kerugian Immaterial, yaitu Rp..... + Rp50.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) = Rp.....,- (rupia);

19. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah terurai di atas, Akta Jual Beli a quo adalah batal demi hukum, sudah selayaknya Majelis Hakim mengabulkan gugatan a quo.
20. Bahwa karena gugatan a quo dikabulkan, maka sudah selayaknya Majelis Hakim Memerintahkan TERGUGAT I agar tidak mengalihkan kepada pihak lain Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3154 milik PENGUGAT sampai adanya putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap
21. Bahwa karena gugatan a quo dikabulkan, maka sudah selayaknya Majelis Hakim Memerintahkan TERGUGAT II agar mencatat Putusan ini pada buku register Akta yang dibuat TERGUGAT II dan membuat pembatalan Akta Jual Beli a quo;
22. Bahwa dikarenakan gugatan a quo dikabulkan dan gugatan tidak menjadi sia-sia, agar TERGUGAT I tidak mengalihkan SHGB NO.3154 serta untuk melindungi kepentingan PENGUGAT agar PARA TERGUGAT tidak lari dari tanggung jawabnya untuk membayar ganti rugi a quo, maka PENGUGAT mohon diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas:
  - a. Sebidang tanah dan bangunan diatasnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3154 seluas 225 m2 terdaftar atas nama SUPARMAN (Ic. TERGUGAT yang terletak di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan Taman DUTA MAS
  - b. Tanah dan Bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Hangjebat Nomor 21, RT.02 RW.03, Kelurahan Sukamulia, kecamatan Sail, Kota Pekanbaru milik TERGUGAT I

halaman 10 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



- c. Tanah dan Bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Pasir Putih Nomor 23-B Siak Hulu , Kabupaten Kampar, milik TERGUGAT II
23. Bahwa PENGGUGAT mencadangkan hak untuk mengajukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang akan dimohonkan kemudian selama proses persidangan berlangsung, untuk selanjutnya bila penetapan sita jaminan telah dilakukan maka menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
24. Bahwa untuk menjamin gugatan PENGGUGAT tidak sia-sia dan agar PARA TERGUGAT mematuhi Putusan dalam Perkara ini maka PENGGUGAT mohon agar diterapkan pembayaran Dwangsom sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) perharinya atas keterlambatan pembayaran ganti rugi berdasarkan keputusan a quo;
25. Bahwa juga dalam rangka untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk mencegah kerugian PENGGUGAT yang lebih besar, untuk itu selama Pekara ini masih dalam proses persidangan dan sambil menunggu Putusan pengadilan dalam pokok perkara ini, maka segera dalam satu acara kilat (Kort geding) ditetapkan satu PUTUSAN PROVISI yang memutuskan dan menetapkan memerintahkan Kepada TERGUGAT I agar tidak mengalihkan kepada pihak lain Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3154 milik PENGGUGAT, dengan tanah seluas 225 m2,yang telah terdaftar atas nama SUPARMAN (IcTERGUGAT I) yang terletak di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan Taman DUTA MAS, sampai adanya putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap
26. Bahwa Gugatan ini didasarkan pada surat bukti-bukti otentik dan bukti-bukti lain yang tidak dapat disangkal kebenarannya sehingga berdasarkan Pasal 180 HIR Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan (Verzet), Banding atau Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

halaman 11 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan hal tersebut di atas, mohon agar Pengadilan Negeri Bangkinang berkenan kiranya memutuskan dan menetapkan sebagai berikut:

## A. DALAM PROVISI

Memerintahkan Kepada TERGUGAT I agar tidak mengalihkan kepada pihak lain Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3154 seluas 225 m2 terdaftar atas nama SUPARMAN (Ic. TERGUGAT I) yang terletak di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan Taman DUTA MAS sampai adanya putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tidak Sah dan/atau Batal Demi Hukum Akta Jual Beli Nomor : 915/Siak Hulu-JB/X/2004 yang dibuat PPAT Fanesa Insandhora, SH (ic. TERGUGAT II) tanggal 20 Oktober 2004 begitu juga dengan turunan-turunannya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3154 yang terdaftar atas nama Suparman (Ic. TERGUGAT I);
3. Memerintahkan TERGUGAT I agar tidak mengalihkan kepada pihak lain Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3154 milik PENGUGAT sampai adanya putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Memerintahkan TERGUGAT II agar mencatat Putusan ini pada buku register Akta yang dibuat TERGUGAT II;
5. Memerintahkan TERGUGAT II untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor : 915/Siak Hulu-JB/X/2004 yang dibuat PPAT Fanesa Insandhora, SH (ic. TERGUGAT II) tanggal 20 Oktober 2004;
6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar kerugian baik materil dan immateril kepada PENGUGAT yang totalnya Rp..... (rupiah);
7. Meletakkan sita jaminan atas (Conservatoir Beslag) atas Harta milik PENGUGAT yang telah beralih atas nama TERGUGAT I serta asset – asset milik PARA TERGUGAT berupa :

halaman 12 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn

### 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

- a. Sebidang tanah dan bangunan diatasnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3154 seluas 225 m2 terdaftar atas nama SUPARMAN (lc. TERGUGAT yang terletak di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan Taman DUTA MAS
  - b. Tanah dan Bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Hangjebat Nomor 21, RT.02 RW.03, Kelurahan Sukamulia, kecamatan Sail, Kota Pekanbaru milik TERGUGAT I;
  - c. Tanah dan Bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Pasir Putih Nomor 23-B Siak Hulu , Kabupaten Kampar, milik TERGUGAT II;
  8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
  9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (Dwangsom) masing-masing sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) perharinya apabila tidak melaksanakan putusan Pengadilan perkara a quo yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
  10. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
  11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan (Verzet), Banding atau Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
  12. Memerintahkan PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir dipersidangan dengan didampingi oleh kuasanya, Tergugat I hadir dipersidangan dengan didampingi kuasanya, dan Tergugat II hadir dipersidangan, sedangkan untuk Turut Tergugat I tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 16 November 2022 dan tanggal 2 Desember 2022 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak

halaman 13 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn

#### 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)



datangnya Turut Tergugat I disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat I;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Andy Graha, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Bangkinang sebagai Mediator berdasarkan penetapan Nomor 86/Pen.Pdt. G/2022/PN Bkn tanggal 8 Desember 2022;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Januari 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, dimana terhadap surat gugatan tersebut Penggugat menyatakan akan melakukan perbaikan didalam surat gugatannya yang semula sebagai berikut :

1. Poin 5 hal. 3 yang berbunyi :

Bahwa PENGGUGAT telah melunasi kewajibannya atas Jual Beli / pemindahan penyerahan tanah dan bangunan *a quo* sebesar Rp21.500.000,00 (dua puluh satu juta lima ratus) sesuai dengan kuitansi tertanggal 4 November 1998 (Bukti P-4) serta telah melakukan pembayaran sisa angsuran mulai bulan Juli 1998 sebesar Rp411.530,00 (empat ratus sebelas ribu lima ratus tiga puluh rupiah) sampai dengan lunas kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pekanbaru (bukti P-5 s/d.....);

Diperbaharui menjadi :

Bahwa PENGGUGAT telah melunasi kewajibannya atas Jual beli/pemindahan penyerahan tanah dan bangunan *a quo* sebesar Rp21.500.000,00 (dua puluh satu juta lima ratus) sesuai dengan kuitansi tertanggal 4 November 1998 (Bukti P-4) serta telah melakukan pembayaran sisa angsuran mulai bulan Juli 1998 sebesar Rp411.530,00 (empat ratus sebelas ribu lima ratus tiga puluh rupiah) sampai lunas kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pekanbaru (bukti P-5);

halaman 14 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn





2. Poin 7 hal. 4 yang berbunyi :

Bahwa oleh karena Penggugat telah melunasi kewajibannya tersebut, maka Penggugat telah menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3154 yang terdaftar atas nama Indra Alamsyah dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pekanbaru pada tanggal..... serta tanda bukti lunas tertanggal..... (bukti P-6)—Jika ada;

Seharusnya menjadi :

Bahwa oleh karena Penggugat telah melunasi kewajibannya tersebut, maka Penggugat telah menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3154 yang terdaftar atas nama Indra Alamsyah dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pekanbaru pada tanggal 16-01-2004 serta tanda bukti lunas tertanggal 16-01-2004;

3. Poin 8 hal. 4 yang berbunyi :

Bahwa setelah Penggugat menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3154 yang terdaftar atas nama Indra Alamsyah, pada bulan Oktober 2004, Penggugat membutuhkan dana/uang untuk keperluan ....., sehingga akhirnya Penggugat bertemu dengan Tergugat I dan kemudian terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I yang dituangkan secara tertulis, bahwa Tergugat I bersedia meminjamkan uang kepada Penggugat sebesar Rp130.000.000,00 dengan bunga per tahun sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) sampai dengan Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) yang jatuh tempo diakhir bulan Oktober dan dimulai pembayarannya pada tanggal 20 Oktober 2005 dengan jaminan surat sertifikat rumah (berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3154 yang terdaftar atas nama Indra Alamsyah milik Penggugat) (Bukti P-7) serta pada saat itu serta Tergugat I menyampaikan “ ada uang, ada sertifikat”;

Seharusnya, menjadi :

Bahwa setelah Penggugat menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3154 yang terdaftar atas nama Indra Alamsyah, pada bulan Oktober 2004, Penggugat membutuhkan dana/uang untuk keperluan

halaman 15 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



usaha, sehingga akhirnya Penggugat bertemu dengan Tergugat I dan kemudian terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I yang dituangkan secara tertulis, bahwa Tergugat I bersedia meminjamkan uang kepada Penggugat sebesar Rp130.000.000,00 dengan bunga per tahun sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) sampai dengan Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) yang jatuh tempo diakhir bulan Oktober dan dimulai pembayarannya pada tanggal 20 Oktober 2005 dengan jaminan surat sertifikat rumah (berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3154 yang terdaftar atas nama Indra Alamsyah milik Penggugat) (Bukti P-7) serta pada saat itu serta Tergugat I menyampaikan “ada uang, ada sertifikat”;

4. Poin 9 hal. 4 yang berbunyi :

Bahwa karena telah ada kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat I tersebut, maka pada tanggal.....Penggugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3154 yang terdaftar atas nama Indra Alamsyah serta surat-surat lainnya yang berkaitan dengan sertifikat tersebut kepada Tergugat I sebagai jaminan atas pinjaman uang sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);

Seharusnya menjadi;

Bahwa karena telah ada kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat I tersebut, maka pada tanggal 20-10-2004, Penggugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3154 yang terdaftar atas nama Indra Alamsyah serta surat-surat lainnya yang berkaitan dengan sertifikat tersebut kepada Tergugat I sebagai jaminan atas pinjaman uang sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);

5. Poin 11 hal. 5 yang berbunyi :

Bahwa ternyata kemudian, atas perjanjian tentang pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut, pada bulan..... Penggugat, menerima somasi dari Tergugat I perihal..... (bukti P-13) dan Penggugat baru mengetahui adanya Akta Jual Beli Nomor 915 /Siak

halaman 16 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hulu-JB/X/2004 tertanggal 20 Oktober 2004 (Bukti P-14) yang dibuat di hadapan PPAT Fanesa Insandhora, SH (ic. Tergugat II) sebagai lampiran atas surat somasi tersebut, dimana isi akta tersebut mengenai telah dilakukan jual beli antara Penggugat sebagai penjual dengan Tergugat I sebagai Pembeli atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3154/Desa Baru seluas 225 m2 dengan harga Rp. 38.150.000,- (tiga puluh delapan juta seratus lima puluh ribu rupiah) dan selain itu, Penggugat juga baru mengetahui Sertikat Hak Guna Bangunan No.3154 telah ada perubahan peralihan hak menjadi terdaftar atas nama Suparman (Ic. Tergugat I) berdasarkan akta Jual Beli /pejabat PPAT. Fanesa Insandhora, SH. No.915/SiakHulu-JB/X/2004, tanggal 20 Oktober 2004 (Bukti P-14);

Seharusnya menjadi :

Bahwa ternyata kemudian, atas perjanjian tentang pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut, pada bulan 12-08-2019 Penggugat, menerima somasi dari Tergugat I perihal tegoran hukum (bukti P-13) dan Penggugat baru mengetahui adanya Akta Jual Beli Nomor 915 /Siak Hulu-JB/X/2004 tertanggal 20 Oktober 2004 (Bukti P-14) yang dibuat di hadapan PPAT Fanesa Insandhora, SH (ic. Tergugat II) sebagai lampiran atas surat somasi tersebut, dimana isi akta tersebut mengenai telah dilakukan jual beli antara Penggugat sebagai penjual dengan Tergugat I sebagai Pembeli atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3154/Desa Baru seluas 225 m2 dengan harga Rp. 38.150.000,- (tiga puluh delapan juta seratus lima puluh ribu rupiah) dan selain itu, Penggugat juga baru mengetahui Sertikat Hak Guna Bangunan No.3154 telah ada perubahan peralihan hak menjadi terdaftar atas nama Suparman (Ic. Tergugat I) berdasarkan akta Jual Beli /pejabat PPAT. Fanesa Insandhora, SH. No.915/SiakHulu-JB/X/2004, tanggal 20 Oktober 2004 (Bukti P-14);

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

halaman 17 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn

#### 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)



DALAM EKSEPSI

TERGUGAT I menyampaikan keberatan atas gugatan PENGGUGAT dengan alasan sebagai berikut :

A. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK SESUAI DENGAN HUKUM (EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROUND);

Di dalam gugatannya PENGGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melawan hukum karena :

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas menolak dalil – dalil PENGGUGAT kecuali dalil – dalil secara tegas di akui kebenarannya oleh TERGUGAT I;
2. Bahwa terkait point 1 sampai dengan point 7 sebenarnya tidak perlu TERGUGAT I tanggap, karena hanya merupakan penjelasan atau story atas perolehan hak oleh PENGGUGAT dari pihak terdahulu (INDRA ALAMSYAH), yang mana kebenarannya hanya PENGGUGAT dan INDRA ALAMSYAH lah yang tau, namun tidak benar jika didalilkan bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I melakukan perjanjian pinjam meminjam uang, karena pada faktanya telah terjadi transaksi Jual beli atas tanah dan bangunan sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Fanesa Insandhora, SH. Dengan nomor : 915/Siak-Hulu-JB/X/2004 tertanggal 20 Oktober 2004, dan proses balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3154 telah selesai dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantah Kabupaten Kampar , serta kesemuanya adalah Perbuatan hukum yang sesuai dengan Prosedur yang berlaku;
3. Bahwa jual beli tersebut terlaksana karena beberapa hari sebelum tanggal 20 Oktober 2004, PENGGUGAT yang telah dikenal oleh TERGUGAT I sejak tahun 2002 ada datang menemui TERGUGAT I dan menawarkan tanah dan rumahnya yang mau dijual karena membutuhkan uang karena saat itu sedang kena masalah dikantor, dan dengan tegas PENGGUGAT menawarkan kepada TERGUGAT dengan harga Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah), dan setelah beberapa hari berpikir serta didesak oleh PENGGUGAT, pada akhirnya TERGUGAT I bersedia untuk membeli tanah dan rumah tersebut sebagaimana identitas

halaman 18 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



nya yang termuat dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3154 (objek perkara a quo);

4. Bahwa fakta lainnya yakni pada hari dan tanggal yang sama dengan dibuatkan dan dilaksanakan serta ditanda tangani Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Fanesa Insandhora, SH. Dengan nomor : 915/Siak-Hulu-JB/X/2004 tertanggal 20 Oktober 2004, yakni hari Rabu tanggal 20 Oktober 2004 telah pula direalisasikan penyerahan uang sejumlah Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) secara penuh, tunai dan sekaligus kepada PENGUGAT oleh TERGUGAT I sebagai pembayaran atas jual beli tersebut;
5. Bahwa dari fakta – fakta tersebut telah jelas dan nyata bahwa telah terjadi Perbuatan Hukum berupa Jual beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I, dan Perbuatan Hukum tersebut telah dilakukan secara musyawarah mufakat dan diperoleh berdasarkan kesepakatan bersama yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sehingga sangatlah beralasan hukum, karena secara sah menurut hukum dan sesuai dengan syarat – syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, baik syarat subjektif maupun syarat objektif;

Untuk lebih jelas, kami kutip ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, sebagai berikut :“ Untuk sahnya persetujuan – persetujuan diperlukan empat syarat :

- (1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- (3) Suatu hal tertentu;
- (4) Suatu sebab yang halal;

Berdasarkan uraian TERGUGAT I diatas dalam eksepsi sudah sepantasnya gugatan PENGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklard);

**B. GUGATAN OBSCUURE LIBELE;**

halaman 19 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam gugatannya PENGGUGAT telah melakukan perubahan yakni menambah gugatan dari gugatan awal terus dirubah dengan penambahan dalam posita nya;
2. Bahwa telah terjadi inkonsistensi atau perilaku tidak konsisten dalam menyampaikan Gugatan oleh PENGGUGAT, jelas hal ini merugikan Pihak TERGUGAT I, karena sikap labil dan tidak konsisten ini telah ditunjukkan dari awal, dimana Perbuatan Hukum berupa Jual beli yang dilakukan pada tahun 2004 yang saling berhadapan hadapan dengan PPAT, dimana PPAT tersebut pun merupakan relasi dan atau kenalan dari PENGGUGAT dan PENGGUGAT juga yang memilihkan, namun sekarang PENGGUGAT melayangkan gugatan Pembatalan Akta Jual beli dengan dalil tidak pernah melakukan Jual beli, PENGGUGAT sepertinya sering berhalusinasi sehingga mengalami gangguan kejiwaan. Selain itu keragu – raguannya sangat jelas nampak dalam gugatannya, dimana dalam petitum point 6 yang mendalilkan kerugian nya hanya dibuatkan titik – titik, sehingga sangat lah terang bahwa PENGGUGAT telah mencoba memperlmainkan kewibawaan pengadilan dengan melakukan coba – coba atas gugatan tersebut, sehingga menimbulkan kerugian bagi para tergugat yang harus menghadapi gugatan PENGGUGAT yang tidak konsisten dan terkesan main – main tersebut;
3. Bahwa keragu – raguannya, tidak konsisten dan labil tersebut membuktikan bahwa PENGGUGAT hanya mengada – ada dan tidak mengetahui secara jelas terhadap tuntutan yang akan di sampaikan dalam gugatannya;
4. Pengaturan mengenai perubahan gugatan tidak diatur dalam Herziene Indonesich Reglement (“HIR”) maupun Rechtsreglement Buitengewesten (“RBg”), namun diatur dalam Pasal 127 Reglement op de Rechtsvordering (“Rv”), yang menyatakan bahwa:  
“PENGGUGAT berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan nya sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya.” Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa PENGGUGAT memiliki hak untuk mengajukan

halaman 20 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn





perubahan gugatan, namun hanya yang bersifat mengurangi atau tidak menambah dasar daripada tuntutan dan peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar tuntutan. Jika perubahan gugatan berupa penambahan dasar atau peristiwa yang menjadi dasar tuntutan, maka hal tersebut akan sangat merugikan kepentingan TERGUGAT I. Dengan kata lain, perubahan gugatan diperbolehkan selama tidak merubah materi gugatan, melainkan hanya segi formal dari gugatan (misalnya: perubahan atau penambahan alamat PENGGUGAT, nama atau alias dari PENGGUGAT atau TERGUGAT I);

5. Gugatan PENGGUGAT tidak dilandasi oleh penjelasan mengenai alasan berdasarkan keadaan / kejadian ( *feitelijke gronden* ) dan penjelasan mengenai alasan berdasarkan hukum ( *rechts gronden* ) yang benar. Dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi asal jelas dan tegas ( *een duidelijke en bepaalde conclusie* ) sebagaimana diatur Pasal 8 RV;
6. Bahwa Gugatan PENGGUGAT juga tidak memenuhi syarat formil untuk pengajuan suatu Gugatan. yaitu Gugatan harus jelas menyebutkan dasar Gugatan *Fundamentum Petendi* sebagaimana yang disyaratkan Pasal 1865 KUH Perdata;

Berdasarkan uraian TERGUGAT I diatas dalam eksepsi sudah sepantasnya gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ( *niet onvankelijke verklard* );

#### DALAM KONVENSI

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I menolak semua dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali hal – hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT I dalam Jawaban ini;
2. Bahwa TERGUGAT I tidak perlu menanggapi dalil posita PENGGUGAT dalam point 1 sampai dengan point 7 , kerana hal hal tersebut adalah merupakan penjelasan dan atau story yang hanya PENGGUGAT dan INDRA ALAMSYAH lah yang mengetahui;

halaman 21 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



3. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas semua dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya baik Posita maupun Petitumnya, karena semuanya adalah halusinasi dan kebohongan yang dilakukan oleh PENGGUGAT dan tidak sesuai dengan fakta – fakta hukum yang telah terjadi, sehingga melalui kesempatan ini kami juga men – somere pihak PENGGUGAT agar menarik kembali seluruh rangkaian kebohongannya yang tidak mendasar sebelum kami melakukan upaya hukum terkait Perbuatan PENGGUGAT yang menyampaikan Pengaduan / Laporan / Keterangan palsu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 242 KUHP;
4. Bahwa seluruh kebohongan yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya adalah untuk menutupi kesalahan yang telah dilakukan PENGGUGAT, dimana PENGGUGAT telah menguasai dan menduduki tanah dan bangunan yang bukan milik PENGGUGAT lagi karena telah dijual kepada TERGUGAT I pada tanggal 20 Oktober 2004 sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Fanesa Insandhora, SH. Dengan nomor : 915/Siak-Hulu-JB/X/2004 tertanggal 20 Oktober 2004, dan proses balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3154 telah selesai dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantah Kabupaten Kampar pada tahun 2004 tersebut juga;
5. Bahwa kebenaran materil yang terjadi berdasarkan fakta sesungguhnya adalah berdasarkan keterangan PPAT Fanesa Insandhora, SH. , PENGGUGAT ada datang sendiri di awal tahun 2004 ke kantor PPAT Fanesa Insandhora, SH. Dan bermaksud melakukan jual beli atas tanah dan bangunan dengan identitas sebagaimana dimuat dalam nama sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3154, namun belum membawa pihak Pembeli, dan pada saat itu Sertifikat tersebut dititipkan kepada Pihak PPAT Fanesa Insandhora, SH. Untuk di cek dan diperiksa ke kantor Pertanahan / BPN Kantah Kabupaten Kampar, namun setelah di cek dan tidak ada halangan untuk dilakukan jual beli, pihak PENGGUGAT tidak ada lagi ke Kantor PPAT Fanesa Insandhora, SH. Sampai dengan

halaman 22 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



kemudian kembali lagi pada bulan Oktober 2004 dengan membawa pihak calon Pembeli yakni TERGUGAT I;

6. Bahwa beberapa hari sebelum tanggal 20 Oktober 2004, PENGUGAT yang telah dikenal oleh TERGUGAT I sejak tahun 2002 ada datang menemui TERGUGAT I dan menawarkan tanah dan rumahnya yang mau dijual karena membutuhkan uang karena saat itu sedang kena masalah dikantor, dan dengan tegas PENGUGAT menawarkan kepada TERGUGAT dengan harga Rp. 130.000.000,- ( seratus tiga puluh juta rupiah ), dan setelah beberapa hari berpikir serta didesak oleh PENGUGAT, pada akhirnya TERGUGAT I bersedia untuk membeli tanah dan rumah tersebut sebagaimana identitas nya yang termuat dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3154 ( objek perkara a quo );
7. Bahwa fakta lainnya yakni pada hari dan tanggal yang sama dengan dibuatkan dan dilaksanakan serta ditanda tangani Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Fanesa Insandhora, SH. Dengan nomor : 915/Siak-Hulu-JB/X/2004 tertanggal 20 Oktober 2004, yakni hari Rabu tanggal 20 Oktober 2004 telah pula direalisasikan penyerahan uang sejumlah Rp. 130.000.000,- ( seratus tiga puluh juta rupiah ) secara penuh, tunai dan sekaligus kepada PENGUGAT oleh TERGUGAT I sebagai pembayaran atas jual beli tersebut;
8. Bahwa setelah ditanda tangani Akta Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Fanesa Insandhora, SH. Dengan nomor : 915/Siak-Hulu-JB/X/2004 tertanggal 20 Oktober 2004 tersebut, kemudian untuk pengurusan balik nama atas sertifikat tersebut dilakukan oleh pihak PPAT, yang ketika selesai balik nama, pihak PPAT Fanesa Insandhora, SH. menghubungi PENGUGAT untuk menyampaikan agar di segera diambilkan Sertifikat yang telah selesai di proses balik nama tersebut, namun Pihak PENGUGAT tidak ada datang ke kantor PPAT Fanesa Insandhora, SH., justru PENGUGAT menghubungi TERGUGAT I agar mengambilkan sertifikat tersebut, yang kemudian TERGUGAT I datang menemui PPAT Fanesa Insandhora, SH. dan mengambil sertifikat tersebut, namun karena belum dibayarkan jasa PPAT oleh PENGUGAT,

halaman 23 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



akhirnya terpaksa TERGUGAT I yang membayar, padahal dalam perjanjian PENGGUGAT lah yang berkewajiban membayar jasa PPAT tersebut;

9. Bahwa sejak selesainya pengurusan jual beli dan balik nama tersebut, PENGGUGAT menemui TERGUGAT I dan meminta serta memohon untuk diizinkan mendiami rumah dan bangunan tersebut dengan cara mengontrak sampai dengan TERGUGAT I membutuhkan rumah tersebut;
10. Bahwa setelah terlaksananya Jual beli di hadapan PPAT Fanesa Insandhora, SH., PENGGUGAT tidak ada menemui PPAT Fanesa Insandhora, SH. kembali, dan PENGGUGAT benar telah membayar uang sewa rumah sebesar Rp. 7.000.000,- ( tujuh juta rupiah ) / per tahun , namun hanya membayar sebanyak 7 kali selama masa dari tahun 2005 sampai dengan sekarang;
11. Bahwa pada tahun 2018 pihak TERGUGAT I ada menyampaikan kepada PENGGUGAT untuk mengakhiri mengontrakkan rumah tersebut karena TERGUGAT I membutuhkan rumah tersebut untuk didiami anak TERGUGAT I yang sudah dewasa, namun PENGGUGAT malah tidak mau dan memaksa untuk tetap menguasai dan menduduki rumah dan tanah tersebut hingga sekarang;
12. Bahwa karena PENGGUGAT tidak beritikad baik, kemudian TERGUGAT menyampaikan somasi melalui kuasa hukumnya terdahulu kepada PENGGUGAT, namun tetap tidak diindahkan oleh PENGGUGAT, yang kemudian berujung kepada pelaporan Polisi pada tahun 2021 , dimana TERGUGAT I melaporkan PENGGUGAT kepihak Kepolisian Daerah Riau ( POLDA RIAU ) dengan Nomor STPL : STTPL/B/205/V/2021/SPKT/RESKRIMUM/POLDA RIAU pada tanggal 31 Mei 2021 dengan dugaan tindak pidana sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 167 Ayat ( 1 ) KUHP , yang sampai sekarang bergulir pada tahap penuntutan dan persidangan di Pengadilan Negeri Kelas IB Bangkinang dengan Nomor Perkara : 564/Pid.B/2021/PN.Bkn , dimana PENGGUGAT adalah Terdakwa;

halaman 24 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



13. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas pencitraan yang dilakukan oleh PENGGUGAT, dengan menyampaikan dalam posita nya point 17 dimana seolah – olah TERGUGAT telah melakukan perbuatan pidana pemalsuan , karena jelas perbuatan melaporkan kepihak kepolisian oleh PENGGUGAT dengan Laporan Polisi Nomor : STPL /B/404/IX/2021/SPKT/RIAU tanggal 29 September 2021 adalah merupakan bentuk kepanikan atas kasus yang dihadapi nya dan atau pembenaran sesat atas dugaan yang disematkan kepadanya dalam Laporan Polisi yang lebih dulu dilaporkan oleh Pihak TERGUGAT I;
14. Bahwa dalam dalil positanya PENGGUGAT menyatakan bahwa mengetahui adanya Jual beli pada tahun 2018, menjadi pertanyaan jika memang itu tidak benar mengapa tidak langsung PENGGUGAT Laporkan , justru baru pada tahun 2021 baru melaporkan, sehingga keterangan PENGGUGAT cukup beralasan bagi pihak kepolisian untuk menggugurkan pelaporannya dengan dalil kadaluarsa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 74 Ayat 1 KUHP berbunyi, “Pengaduan hanya boleh diajukan dalam waktu enam bulan sejak orang yang berhak mengadu mengetahui adanya kejahatan, jika bertempat tinggal di Indonesia, atau dalam waktu sembilan bulan jika bertempat tinggal di luar Indonesia”;
15. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas posita point 24 yang menjelaskan tentang prasangka PENGGUGAT yang dimohonkan pada posita untuk membayar uang paksa (dwangsom), karena pada dasarnya PENGGUGAT tidak mengerti bagaimana cara penerapan uang paksa (dwangsom) pada perkara ini, adapun uang Paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang (Putusan Mahkamah Agung RI, No. 307K/SIP/1972, tanggal 26 Februari 1973);

**DALAM REKONVENSI**

1. Bahwa hal – hal yang TERGUGAT I uraikan dan kemukakan dalam konvensi Pokok Perkara diatas mohon dianggap termasuk dalam Rekonvensi ini ;
2. Bahwa TERGUGAT I dalam kedudukannya sekarang sebagai PENGGUGAT Rekonvensi akan mengajukan gugatan Rekonvensi

*halaman 25 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada PENGGUGAT Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai TERGUGAT Rekonvensi;

3. Bahwa TERGUGAT I Konvensi/ PENGGUGAT Rekonvensi tegas menyatakan bahwa Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Fanesa Insandhora, SH. Dengan nomor : 915/Siak-Hulu-JB/X/2004 tertanggal 20 Oktober 2004 adalah sah dan berharga dan merupakan akta otentik , dan proses balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3154 adalah sah dan berharga , serta kesemuanya adalah Perbuatan hukum yang sesuai dengan Prosedur yang berlaku;
4. Bahwa Akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna;  
Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian;
  - a. Lahiriah (Uitwendige Bewijskracht);
    - a) Akta Notaris dengan sendirinya membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (acta publica probant sese ipsa);
    - b) Kemampuan lahiriah akta Notaris merupakan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Akta itu sendiri mempunyai kekuatan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta otentik tanpa penjelasan dari orang lain karena kehadirannya, kelahirannya telah sesuai/ditentukan perUndang-Undangan yang mengaturnya;
    - c) Jika dilihat dari lahirnya sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah;
    - d) Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris yang bersangkutan;
  - b. Formal (Formale Bewijskracht);  
Akta Notaris dibuat sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta (Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris);

halaman 26 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn

#### 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)





Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta benar dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Apa yang dinyatakan dalam akta tersebut adalah benar, sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Isi materi dari apa yang ada dalam akta itu adalah dijamin benar adanya. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal bulan, tahun, waktu menghadap, dan para pihak yang menghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak atau penghadap (pada akta pihak);

Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan waktu menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan, dan didengar oleh Notaris. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan Notaris, dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak saksi, dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain, pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun;

c. Materill (Materile Bewijskracht);

Apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (tegenbewijs);

halaman 27 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



Kekuatan pembuktian materiil yaitu memberikan kepastian terhadap peristiwa, apa yang diterangkan dalam akta itu benar. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan atau dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan atau dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan atau keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggungjawab para pihak sendiri. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah di antara para pihak ataupun para ahli waris serta para penerima hak mereka. Kebenaran materiil mengikat para pihak;

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya;

5. Bahwa dari alasan-alasan tersebut diketahui bahwa akta otentik merupakan suatu alat bukti yang sempurna, yaitu apabila akta otentik diajukan sebagai alat bukti dalam suatu persidangan, maka tidak diperlukan bukti pendukung lain yang menyatakan bahwa akta otentik tersebut benar. Hal ini dikarenakan suatu akta otentik telah dapat dipastikan kebenarannya;

Pasal 1870 KUHPerdata menyebutkan bahwa Akta otentik memberikan diantara para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat/dinyatakan didalam akta;

Kekuatan pembuktian sempurna yang terdapat dalam suatu akta otentik merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan pembuktian dan persyaratan yang terdapat pada akta. Ketiadaan salah satu kekuatan pembuktian ataupun persyaratan tersebut akan mengakibatkan suatu akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna

halaman 28 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



(volledig) dan mengikat (bindende) sehingga akta akan kehilangan keotentikannya;

Akta otentik mempunyai arti yang lebih penting daripada sebagai alat bukti, bila terjadi sengketa maka akta otentik dapat digunakan sebagai pedoman bagi para pihak yang bersengketa. Peran Notaris diperlukan di Indonesia karena dilatar belakangi oleh;

Pasal 1866 KUHPdata yang menyatakan alat bukti terdiri atas :

- a. bukti tertulis;
- b. bukti dengan saksi-saksi;
- c. persangkaan-persangkaan;
- d. pengakuan;
- e. sumpah

Pembuktian tertinggi adalah bukti tulisan. Bukti tertulis ini dapat berupa akta otentik maupun akta di bawah tangan dan yang berwenang dan yang dapat membuat akta otentik adalah Notaris. Untuk itulah negara menyediakan lembaga yang bisa membuat akta otentik. Negara mendelegasikan tugas itu kepada Notaris seperti tertera pada Pasal 1868 KUHPdata jo S. 1860/3 mengenai adanya Pejabat Umum, yaitu pejabat yang diangkat oleh negara untuk membantu masyarakat dalam pembuatan akta otentik. Dalam hal ini pejabat yang dimaksud adalah Notaris dan lambang yang digunakan sebagai cap para Notaris adalah lambang negara;

Pada kekuatan pembuktian lahir dari akta otentik berlaku asas *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti bahwa suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya. Hal ini berarti bahwa tandatangan pejabat dianggap sebagai aslinya sampai ada pembuktian sebaliknya. Beban pembuktiannya terletak pada siapa yang mempersoalkan tentang otentiknya akta tersebut. Kekuatan pembuktian lahir ini berlaku bagi kepentingan atau keuntungan dan terhadap setiap orang dan tidak

halaman 29 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



terbatas pada para pihak saja, dan sebagai alat bukti maka akta otentik baik akta pejabat maupun akta para pihak keistimewaan terletak pada kekuatan pembuktian lahir;

Meskipun akta otentik mempunyai kekuatan bukti yang sempurna namun masih dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik mempunyai kekuatan bukti bebas artinya penilaiannya diserahkan kepada Hakim. Selanjutnya fungsi akta otentik adalah sebagai alat bukti yang sempurna, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1870 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "Suatu akta untuk memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang yang mendapat hak ini dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya";

Akta dibawah-tangan, karena sifatnya yang dibuat oleh para pihak tanpa keterlibatan pejabat umum, tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Pengecualian dalam hal ini adalah apa yang diatur didalam pasal 1878 dan pasal 1932 KUHPerdata;

6. Bahwa dengan telah terjadinya dan telah terlaksananya Jual Beli secara sempurna antara PENGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT I KONVENSI dengan TERGUGAT REKOVENSI / PENGUGAT KONVENSI Rekonvensi, maka kedua belah pihak harus tunduk mentaati dan melaksanakan isi perjanjian karena sudah menjadi Undang-undang bagi para pihak. Untuk lebih jelas, kami kutip ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata sebagai berikut :

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuat, persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan ikhtikad baik.";

7. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT REKOVENSI / PENGUGAT KONVENSI yang menguasai dan meduduki tanah dan bangunan sebagaimana identitas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3154 atas nama Pemegang Hak Suparman ( PENGUGAT REKOVENSI /

halaman 30 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



TERGUGAT I KONVENSI ) , maka telah menimbulkan kerugian bagi pihak PENGGUGAT REJKOVENSI/ TERGUGAT I KONVENSI , yakni sebagai berikut :

- a. Kerugian Materil , karena tidak dapat dikuasai dan diambil manfaat atas tanah dan bangunan serta semua hak hak yang melekat diatasnya selama lebih kurang 18 ( delapan belas ) tahun , yang secara sah memang adalah milik PENGGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT KONVENSI , sehingga PENGGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT KONVENSI mengalami kerugian sekitar Rp. 500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah );
- b. Kerugiann Immateril, akibat terbuangnya waktu dan energi serta biaya dalam memperjuangkan hak PENGGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT I KONVENSI sebenarnya tidak dapat dinilai dalam jumlah uang dan rupiah, namun jika dinominalkan maka kerugian Immateril yang ditimbulkan dan diderita oleh PENGGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT I KONVENSI tersebut lebih dari Rp. 500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah );
8. Bahwa karena perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT REKOVENSI / PENGGUGAT KONVENSI dengan mendiami dan menguasai serta menduduki meduduki tanah dan bangunan sebagaimana identitas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3154 atas nama Pemegang Hak Suparman ( PENGGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT I KONVENSI ) adalah merupakan Perbuatan melawan hukum karena TERGUGAT REKOVENSI / PENGGUGAT KONVENSI tidak lagi memiliki hak atas tanah dan bangunan tersebut, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim memerintahkan TERGUGAT REKOVENSI / PENGGUGAT KONVENSI untuk keluar dan mengosongkan serta menyerahkan Tanah dan Bangunan serta hak hak yang melekat diatasnya secara penuh dan sekaligus serta utuh kepada PENGGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT I KONVENSI;

halaman 31 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa gugatan rekovensi ini didasarkan kepada surat – surat dan bukti – bukti otentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya , serta memiliki nilai pembuktian yang sempurna , sehingga berdasarkan Pasal 180 HIR Putusan dalam Perkara Rekovensi ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan ( verzet ) , banding atau kasasi ( uittvoerbaar bij voorraad ) ;

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I;
2. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk keseluruhannya;
3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT TIDAK SESUAI DENGAN HUKUM ( EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROUND ) ;
4. Menyatakan gugatan PENGGUGAT obscuur libele;
5. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkverklaard/NO);

## DALAM KONVENSI:

1. Menolak Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## DALAM REKONVENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari TERGUGAT I Konvensi/ PENGGUGAT Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan hukum berupa Jual beli sebagaimana yang termuat dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Fanesa Insandhora, SH. Dengan nomor : 915/Siak-Hulu-JB/X/2004 tertanggal 20 Oktober 2004 adalah sah dan berharga. ;
3. Menyatakan perbuatan hukum berupa proses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3154 adalah sah dan berharga.;

halaman 32 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn

### 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

4. Menyatakan sah dan berharga surat-surat sebagai berikut :
  - a. Akta Jual Beli nomor : 915/Siak-Hulu-JB/X/2004 tertanggal 20 Oktober 2004;
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3154 yang terdaftar atas nama Suparman;
5. Menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT REKOVENSI / PENGUGAT KONVENSI dengan menguasai Tanah dan Bangunan yang beralamat di Perumahan Duta Mas Blok F1 No. 09 Jalan Pasir Putih Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar ( alamat dahulu sebelum pemekaran adalah Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau ) seluas 225 M<sup>2</sup> ( dua ratus dua puluh lima meter persegi ) sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3154 , adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Memerintahkan agar TERGUGAT REKOVENSI / PENGUGAT KONVENSI untuk segera keluar dan mengosongkan serta menyerahkan tanah dan bangunan yang beralamat di Perumahan Duta Mas Blok F1 No. 09 Jalan Pasir Putih Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar ( alamat dahulu sebelum pemekaran adalah Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau ) seluas 225 M<sup>2</sup> ( dua ratus dua puluh lima meter persegi ) sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3154 kepada PENGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT I KONVENSI selaku pemilik sah;
7. Menghukum TERGUGAT REKOVENSI / PENGUGAT KONVENSI untuk membayar kerugian materil dan immateril kepada PENGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT I KONVENSI yang totalnya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu miliar rupiah );
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan ( verzet ) , banding atau kasasi ( uittvoerbaar bij voorraad );
9. Membebaskan biaya perkara sesuai dengan hukum yang berlaku;

halaman 33 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn

#### 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)



SUBSIDAIR ;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Bangkinang yang memeriksa, dan mengadili dalam perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil – adilnya ( ex aequo et bono );

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

KRONOLOGIS

1. Saya, FANESA INSANDHORA, S.H., adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) wilayah kerja Kabupaten Kampar berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor : 31-XI-2000 tanggal 6 Oktober 2000 tentang Pengangkatan 182 (seratus delapanpuluh dua) orang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Penujukkan daerah Kerjanya dan telah dilantik 8 Desember 2000 di kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, Bangkinang;

Sesuai Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 : *Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;*

Akta PPAT adalah Akta Tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 ayat (4) PP Nomor 37 Tahun 1998);

2. Saya, PPAT sudah kenal lama dengan Pak FERRI KAMSUL ASNAWI, orangnya ramah dan cukup baik, kebetulan Rumah Pak FERRI KAMSUL ASNAWI tidak jauh dengan kantor saya, PPAT pada saat itu di jalan Pasir Putih Nomor 23-B Bencah Limbat, Desa Pandau Jaya, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar (sebelah Klinik dr Herlinda). Saya, PPAT juga tahu bahwa Pak FERRI KAMSUL ASNAWI adalah seorang Polisi masa

halaman 34 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



itu dinas di Bandara simpang tiga meskipun kartu identitas beliau tercantum wiraswasta.

3. Beberapa hari sebelum tanggal 26 Januari 2004 Pak FERRI KAMSUL ASNAWI datang ke kantor saya, PPAT (saya, PPAT tidak ingat lagi karena sudah terlalu lama 19 (sembilanbelas) tahun yang silam) dengan membawa asli sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3154/Desa Baru, dimana beliau menyatakan akan ada transaksi jual beli rumahnya diatas sertifikat tersebut;
4. Saya, PPAT menerima asli sertifikat SHGB Nomor 3154/Desa Baru dan melihat jelas ternyata sertifikat tersebut terdaftar nama orang lain yaitu INDRA ALAMSYAH bukan nama FERRI KAMSUL ASNAWI. Saya, PPAT tentu bertanya sertifikat tersebut punya siapa? Dijawab dan dijelaskan oleh Pak FERRI KAMSUL ASNAWI bahwa punya beliau dan ada Akta kuasa Notariil dari pemilik sertifikat ke beliau (pada saat tersebut beliau tidak ada membawanya). Beliau juga menanyakan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk membuat Akta Jual Beli;
5. Saat itu juga saya, PPAT suruh pegawai untuk mencatatkan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk transaksi jual beli sebagai berikut:
  - ☐ Asli Akta Kuasa Notariil dari pemilik rumah/sertipikat;
  - ☐ Asli SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan/atau Bangunan dan STTS (Surat Tanda Terima Setoran) bukti bayar PBB tahun berjalan;
  - ☐ KTP (Kartu Tanda Penduduk) Pihak Penjual dan Pembeli;
  - ☐ Pajak Pembeli (apabila ada) jika melebihi batas minimal pengenaan Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan) pada saat itu diatas Rp.30.000.000,- (tigapuluh juta rupiah) maka dikenakan pajak sebesar 5% (lima persen) dan Pajak Penjual (apabila ada) pajak PPh (Pajak Penghasilan) dikenakan untuk transaksi lebih Rp.60.000.000,- (enampuluh juta rupiah). Jika kurang dari 60 jt maka NIHIL tidak dikenakan pajak Penghasilan;

halaman 35 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



6. Sesuai dengan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : *Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada dikantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.* Oleh karena itu saya, PPAT melakukan permohonan ceking asli sertifikat SHGB Nomor 3154/Desa Baru tersebut ke kantor Pertanahan Kabupaten Kampar;
7. Tanggal 26 Januari 2004 asli sertifikat melalui kantor Pertanahan Kabupaten Kampar selesai diceking dan sesuai dengan asli buku tanah (daftar resmi) yang ada dikantor Pertanahan Kabupaten Kampar dan kemudian asli sertifikat tersebut distempel TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN BUKU TANAH DIKANTOR PERTANAHAN KAB. KAMPAR serta diparaf oleh Kasie bagian ceking sertifikat tertanggal 26-01-2004. (bukti- 01). Hal ini dapat dikonfirmasi kepada kantor Pertanahan Kab. Kampar siapa nama PPAT yang meminta ceking sertifikat HGB nomor 3154/Desa Baru tersebut;
8. Kemudian saya, PPAT memberitahukan kepada Pak FERRI KAMSUL ASNAWI via telepon bahwa hasil ceking sertifikat sudah keluar dari kantor Pertanahan /BPN Kab. Kampar. Sertifikat HGB nomor 3154/Desa Baru resmi terdaftar dan benar diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Kampar, aman dan tidak ada pemblokiran. Beliau menjawab Ok dan menyuruh saya, PPAT agar menyimpan dulu asli sertifikat tersebut sampai dia datang ke kantor saya, PPAT, membawa calon Pembeli rumahnya tersebut;
9. Sejak saya, PPAT terakhir menelpon beliau memberitahukan perihal hasil ceking sertifikat HGB 3154/Desa Baru tersebut Pak FERRY KAMSUL

halaman 36 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ASNAWI tidak ada datang ke kantor atau menelpon saya, PPAT sampai hingga sebelum tanggal 18 Oktober 2004;

10. Pada tanggal 18 Oktober 2004 Pak FERRI KAMSUL ASNAWI datang ke kantor saya, PPAT bersama dengan seorang bapak yang diperkenalkan oleh Pak FERRI KAMSUL ASNAWI seorang temannya atau orang yang akan membeli rumahnya tersebut. Diperkenalkan kepada saya, PPAT bernama Pak SUPARMAN. Pak FERRI KAMSUL ASNAWI ingin segera tanda tangan Akta Jual Beli saat itu juga. Tentu saya, PPAT meminta dulu syarat-syarat yang harus dipenuhi dan sudah diinfokan sebelumnya kepada Pak FERRI KAMSUL ASNAWI;

11. Saat itu juga Pak FERRI KAMSUL ASNAWI menyerahkan syarat-syarat yang telah saya, PPAT infokan pada waktu sebelumnya. Dokumen-dokumen yang diserahkan :

- ☐ Asli Akta Kuasa Notariil dari pemilik rumah/sertipikat ke Pak FERRI KAMSUL ASNAWI nomor : 6, tertanggal 1 Juli 1998 dibuat dihadapan bapak TAJIB RAHARDJO, Notaris Pekanbaru (bukti-02);
- ☐ Asli SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan/atau Bangunan dan STTS (Surat Tanda Terima Setoran) bukti bayar PBB tahun 2004 bahkan sudah dilunasi PBB nya dan dicetak tertanggal 18 Oktober 2004. (bukti-03);
- ☐ KTP (Kartu Tanda Penduduk) Pihak Penjual dan Pembeli. (Bukti-04);

12. Berdasarkan Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : *pembuatan Akta sebagaimana dimaksud Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2) dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang telah disediakan oleh BPN. (Blanko yang dikeluarkan resmi oleh BPN);*

13. Kemudian saya, PPAT menanyakan kepada kedua belah pihak : berapa harga transaksi mereka yang akan dicantumkan pada Akta Jual Beli nya?

halaman 37 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn

#### 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

Untuk penghitungan pajak-pajak para pihak. Pak FERRI KAMSUL ASNAWI menjawab & menyuruh ikuti atau genapkan saja dengan NJOP PBB (Nilai Jual Objek Pajak menurut PBB) tahun berjalan. Yaitu Rp.38.150.000,- (tigapuluh delapan juta seratus limapuluh ribu rupiah);

Segera Kami persiapkan formulir pembayaran Pajak Pembeli BPHTB a.n Pembeli dan kami serahkan kepada Pak FERRI KAMSUL ASNAWI dan meminta mereka untuk melakukan pembayaran pajak terlebih dahulu ke bank. (Formulir BPHTB kami ketik tertanggal 18 Oktober 2004). Sedangkan Penjual tidak kena pajak Penghasilan karena transaksi mereka dibawah 60 juta;

Sementara itu kami segera menkonfirmasi kepada pak TAJIB RAHARDJO, Sarjana Hukum kebenaran Akta Kuasa Notariil yang dibuat dihadapan beliau. Beliau menyatakn ya benar Akta tersebut ada dan tercatat pada register buku repertorium kantornya. Kemudian kami segera menyiapkan dan mengisi data-data pada blanko Akta Jual Beli (AJB) yang disediakan oleh BPN, untuk segera dilaksanakan realisasi legalitas atau transaksi jual beli diantara para pihak;

14. Kemudian mereka pergi keluar dari kantor saya, PPAT menurut keterangan mereka mau ke bank untuk menyelesaikan semua diantara keduabelah pihak. Sampai sore hari tanggal 18 Oktober 2008 tersebut mereka tidak ada kembali lagi ke kantor saya, PPAT;

15. Barulah pada tanggal 20 Oktober 2004 mereka datang kembali sambil menyerahkan bukti pembayaran Pajak BPHTB yang sudah dibayar pada bank/setor stempel bank Riau. (bukti-05);

16. Persiapan dan persyaratan pembuatan Akta Jual Belisecara formil sudah lengkap semua, mulai saya, PPAT bacakan dihadapan para penghadap, dan 2 orang pegawai saya, PPAT bahkan kedua belah pihak juga sempat baca sendiri, kemudian membubuhkan tanda tangan mereka masing-masing pada setiap halaman blanko AJB dan pada halaman bagian terakhir Pak FERRI KAMSUL ASNAWI menandatangani diatas materai serta menulis namanya sendiri selaku Pihak Pertama (Penjual) dan pak

halaman 38 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn

### 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

SUPARMAN juga menandatangani dan menulis namanya sendiri selaku Pihak Kedua (Pembeli). 2 (dua) orang pegawai saya, PPAT RENI ROSMITA, S.H., dan METRA WIJAYA juga menyaksikan dan mendengarkan diruangan depan tersebut serta ikut menandatangani Akta Jual Beli tersebut (selanjutnya disingkat AJB). Blanko AJB berisi 4 rangkap sebagai berikut :

- Asli lembar 1 (pertama) : Arsip untuk PPAT. (Bukti-06);
- Asli Lembar 2 (kedua) : dibawa ke BPN untuk didaftarkan bukti peralihan perbuatan hukum adanya transaksi Jual Beli;
- Salinan ada 2 rangkap ; untuk Pihak Penjual dan Pembeli;

17. Setelah selesai penandatanganan AJB, Pak FERRI KAMSUL ASNAWI berpesan bahwa biaya Akta Jual Beli dan biaya proses Balik Nama sertifikat nanti akan dibayar setelah selesai Balik nama sertifikat;

18. Akta Jual Beli kemudian saya, PPAT beri nomor akta : 915/Siak Hulu-JB/X/2004 dan berkas permohonan Balik Nama dibereskan oleh staf saya, PPAT. Berdasarkan *Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran perlihatkan hak yang bersangkutan kepada kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan;*

Akta Jual Beli adalah Akta Otentik yang merupakan alat bukti tertulis sebagaimana tertuang dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

19. Oleh karena itu saya, PPAT menelpon pak Kasie bagian peralihan hak : pak H. ENTRIZAL, SH, bahwa saya, PPAT mau mendaftarkan AJB untuk balik nama sertifikat. Pak Kakan (saat itu bernama pak ZAIFUL YUSRI,SH), pak Kasie dan buku tanah sudah standby ada di kantor

halaman 39 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn

### 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

Pertanahan maka proses balik nama bisa selesai dan saya, PPAT tunggu sampai sore dan langsung ditandatangani oleh Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kampar;

20. Besoknya selesai proses balik nama sertifikat pun kami infokan ke Pak FERRI KAMSUL ASNAWI via telepon dan beliau akan menelpon pembeli dan berpesan semua berkas-berkas yang selesai diambil dan serahkan kepada pak SUPARMAN pembelinya;

21. Pada tanggal 28 Oktober 2004 barulah Berkas dijemput oleh pak SUPARMAN meskipun beliau agak kesal karena biaya AJB dan proses biaya balik nama belum dibayar Pak FERRI KAMSUL ASNAWI terpaksa beliau yang bayar, yang seharusnya merupakan tanggungan Pak FERRI KAMSUL ASNAWI. Pak SUPARMAN menandatangani buku ekspedisi kantor saya, PPAT bukti pengambilan berkas-berkas. (Bukti-07);

22. Sejak setelah selesai aktualisasi pembuatan Akta Jual Beli dan proses Balik Nama sertifikat SHGB Nomor 3154/Desa Baru tahun 2004 sampai tahun 2020 kami tidak ada satupun komunikasi dan informasi apapun dari kedua belah pihak. Pak FERRI KAMSUL ASNAWI juga sudah jarang berkunjung ke kantor saya, PPAT;

23. Baru tanggal 22 Desember 2020 saya, PPAT mendapat panggilan dari Ditreskrimum dan pemanggilan tersebut telah dijawab oleh MKNW (Majelis Kehormatan Notaris Wilayah) Propinsi Riau No. UM.MKNW.RIAU.01.21-0083 tertanggal 8 Januari 2021 Isinya : ditolak karena Notaris FANESA INSANDHORA, S.H., dalam bertindak sudah sesuai dengan kewenangannya dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (Bukti-08);

24. Saya, PPAT juga telah menjawab secara tertulis nomor : 01/FI-Umum/V/2022 tanggal 18 Mei 2022 yang diterima oleh Polwan Yuna Subdit IV Ditreskrimum Polda Riau. ;

halaman 40 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn

### 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)



## KESIMPULAN

Berdasarkan uraian kronologis yang telah saya, PPAT paparkan diatas dengan ini sekali lagi saya, PPAT menegaskan dan meyakinkan sebagai berikut :

1. Sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah semua sudah terpenuhi dan dipenuhi oleh kedua belah pihak, Pihak Pertama Pak FERRI KAMSUL ASNAWI secara legalitas dapat bertindak untuk dan atas nama INDRA ALAMSYAH pemilik sertifikat HGB 3154/Desa Baru berdasarkan surat kuasa notaris nomor : 6, tertanggal 1 Juli 1998 dibuat dihadapan bapak TAJIB RAHARDJO, Sarjana Hukum, Notaris Pekanbaru, Pak FERRI KAMSUL ASNAWI jelas dan tegas dari awal menyatakan causa yang halal niat dan tujuannya akan membuat Akta Jual Beli saat menyerahkan asli sertifikat HGB 3154/Desa Baru kepada saya, PPAT dan kedua belah pihak telah setuju dan sepakat terlebih dahulu diluar kantor saya, PPAT sebelum mereka hadir dihadapan saya, PPAT, terbukti mereka berdua dengan sukarela pergi membayar atau menyeter pajak-pajak menandatangani Akta Jual Beli tanpa ada paksaan dari siapapun juga.
2. Pada point 9 halaman 4 surat gugatan Penggugat menyatakan tanggal 20 Oktober 2004 telah menyerahkan sertifikat HGB 3154 a.n INDRA ALAMSYAH serta surat-surat lainnya kepada Tergugat I. Hal ini tidak benar karena jelas asli sertifikat HGB 3154/Desa Baru tersebut berada dalam penyimpanan saya, PPAT di kantor sejak bulan Januari 2004 dan syarat-syarat lainnya diserahkan kepada saya, PPAT tanggal 18 Oktober 2004 proses pembuatan Akta Jual Beli dan Proses Balik nama sertifikat di kantor Pertanahan Kab. Kampar, yang menyerahkan kepada saya, PPAT adalah Pak FERRI KAMSUL ASNAWI sendiri;
3. Saya, PPAT tidak pernah membuat perjanjian apapun baik sebelum atau sesudah pelaksanaan pengesahan Jual Beli di kantor saya, PPAT dan hanya mengesahkan Akta Jual Beli No. 915/Siak Hulu-JB/X/2004 tanggal

halaman 41 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20 Oktober 2004 saja. Karena hal ini sesuai keinginan Pak FERRI KAMSUL ASNAWI dan saya, PPAT hanya intens berkomunikasi dengan Pak FERRI KAMSUL ASNAWI, bukan pak SUPARMAN;

4. Saya, PPAT tegas menyatakan tidak tahu perjanjian apapun diantara yang mereka buat dan sepakati baik harga real transaksi jual beli. Mereka bersepakat diluar kantor saya, Notaris-PPAT bahkan penyerahan uang tidak ada dihadapan saya, PPAT;
5. Saya, PPAT tidak pernah ada hubungan, tidak ada mempunyai kepentingan apapun diantara kedua belah pihak dan tidak ada menikmati keuntungan apapun diantara urusan mereka, kecuali honor atas jasa saya selaku PPAT karena mengesahkan AJB. Saya, PPAT hanya menjalankan tugas sebagai PPAT yang membantu kedua belah pihak membuatkan bukti otentik atas perbuatan hukum yang telah mereka sepakati terlebih dahulu diluar kantor saya, PPAT sebelum menghadap kepada saya, PPAT;
6. Saya, PPAT pernah mendengar pihak Penggugat melaporkan ada dugaan pemalsuan tanda tangan pada Akta Jual Beli yang merupakan bukti tertulis sebagai bukti otentik bagi kedua belah pihak dimana Sesuai Pasal 78 ayat (1) KUHP : *Kewenangan menuntut pidana hapus karena daluwarsa :*
  - a. *Mengenai semua pelanggaran dan kejahatan yang dilakukan percetakan, sesudah 1 tahun;*
  - b. *Mengenai kejahatan yang diancam dengan denda, kurungan atau pidana penjara paling lama tiga tahun, sesudah enam tahun;*
  - c. *Mengenai kejahatan yang diancam dengan pidana penjara lebih dari tiga tahun, sesudah dua belas tahun;*
  - d. *Mengenai kejahatan yang diancam dengan pidana mati atau pidana penjara seumur hidup, sesudah delapan belas;*

Penyidik Bareskrim Polda memahami hal tersebut diatas;

halaman 42 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn

#### 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)



7. Saya, PPAT tidak mungkin mempertaruhkan nama baik saya selaku Pejabat Umum Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah kabupaten Kampar untuk melakukan hal-hal yang dituduhkan oleh Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya. Saya, PPAT tidak ada memihak diantara mereka berdua. Apalagi saya, PPAT adalah notaris rekanan kerja bank yang dikenal ikut aturan, ketat dan kinerja yang telah diakui oleh Bank rekanan dan Kantor Pertanahan Kab. Kampar. Kinerja saya, PPAT diakui dan telah mendapat penghargaan : sejak tahun 2005 sebagai Notaris rekanan bank BTN terbaik, tahun 2007 sebagai Notaris pelayanan tercepat tahun 2007, Tahun 2013 sebagai Mitra Notaris BTN yang memiliki Kinerja Terbaik, Tahun 2015 Rekor MURI 2015 realisasi KPR terbanyak dalam 1 hari dalam rangka HUT KPR BTN ke 39, dan Tahun 2021 Penghargaan dari Kantor Pertanahan Kab. Kampar dengan kategori Pemberkasan Terbaik sesuai Peraturan tahun 2021;
8. Jika para pihak saat ini atau kemudian hari terdapat kesepakatan mereka berdua untuk mengambil keputusan untuk berdamai silahkan, itu tergantung keduaabelah pihak sendiri. Tapi kalau penggugat menggugat Pembatalan Akta Jual Beli dengan dalih seperti isi surat gugatan Penggugat, menuduh dan memfitnah saya, PPAT bersekongkol dengan Tergugat I pak SUPARMAN memalsukan tanda tangannya maka saya, PPAT dengan tegas menyatakan itu bohong dan tidak benar, itu jelas fitnah dan mencemarkan nama baik saya selaku Notaris dan PPAT Kab. Kampar;

Berdasarkan segala uraian yang telah Tergugat II kemukakan diatas, Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim, mengadili dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengeluarkan saya, PPAT sebagai Tergugat karena saya, PPAT bukan para pihak, tidak ada unsur kepentingan dengan keduaabelah pihak dan tidak ada mengetahui kesepakatan atau perjanjian apapun diantara mereka diluar kantor saya, PPAT. Saya, PPAT hanya diminta untuk

halaman 43 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



membuat Akta Jual Beli saja. Apapun kesepakatan diluar tersebut hanya para pihak yang mengetahui dan membuat kesepakatan bersama.

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Jual Beli/Akta Pemindahan Hak dengan ganti rugi No.4 tanggal 01 Juli 1998, yang dibuat dihadapan Notaris TAJIB RAHARJO, SH, selanjutnya disebut Akta Jual Beli No.4, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No.1474/SH/1997, tanggal 27 Januari 1997 yang dibuat dihadapan Camat Drs. Rasiman Rauf, Kepala Wilayah Kecamatan Siak Hulu sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana Indra Alamsyah bertindak selaku pembeli dari PT. Bangun Trida Cipta Utama selaku penjual, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan dan Kuasa No.340 tanggal 18 Agustus 1997, dimana Indra Alamsyah telah memberi Kuasa kepada istrinya Ny. Lia Dermawan untuk melakukan jual beli (pemindahan dan penyerahan hak) kepada Fery Kamsul Asnawi atas sebidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.3154 seluas 300 M2 terdaftar atas nama Indra Alamsyah yang terletak di Desabaru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kwitansi pelunasan ganti rugi rumah yang terletak di Pasir Putih Taman Duta Mas Blok F.1 No 9 Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3154 seluas 300 M2 terdaftar atas nama Indra Alamsyah, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3154 yang terdaftar atas nama Indra Alamsyah, yang terletak di Desabaru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, seluas 300 M2 tanggal 01 Mei 1997, diberi tanda bukti P-5;

halaman 44 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Perjanjian Pinjam Meminjam antara Suparman sebagai Pihak Pertama dengan Fery Kamsul Asnawi sebagai Pihak Kedua sebesar Rp.130.000.000,- dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3154, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Fery Kamsul Asnawi tanggal 31 Desember , yang terletak di Perum Duta Mas Blok F1 No.9 RT.003 RW.003 Desa Tanah Merah Kec. Siak Hulu Kab. Kampar, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen No.16-01-04/0003901020246700 tanggal 16/01/2004, antara Indra Alamsyah dengan Fery Kamsul Asnawi, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Bunga Pinjaman Fery Kamsul Asnawi sebesar Rp.12.000.000,- pada tanggal 20/10/2010, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Bunga Pinjaman Fery Kamsul Asnawi sebesar Rp.7.000.000,- pada tanggal 19/10/2005, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Bunga Pinjaman Fery Kamsul Asnawi sebesar Rp.12.000.000,- pada tanggal 20/10/2014, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Bunga Pinjaman Fery Kamsul Asnawi sebesar Rp.12.000.000,- pada tanggal 22/9/2011, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Bunga Pinjaman Fery Kamsul Asnawi sebesar Rp.10.000.000,- pada tanggal 18/10/2009, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Sertifikat Asuransi Kebakaran, atas nama Indra Alamsyah yang dikeluarkan oleh PT. Asuransi Bina Griya Upakara, tanggal 24/09/1997, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi No : STPL/B/404/IX/2021/SPKT/RIAU, atas nama Fery K Asnawi. Yang melaporkan Suparman dkk, diduga telah terjadi tindak pidana pemalsuan tanda tangan, tanggal 29/09/2021, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Bukti Pembayaran PBB tahun 2017 atas nama Fery K Asnawi, diberi tanda bukti P-16;

halaman 45 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn

### 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)



17. Fotokopi Bukti Pembayaran PBB tahun 2018 atas nama Fery Kasnawi, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Bukti Pembayaran PBB tahun 2014 atas nama Fery Kasnawi, diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Bukti Pembayaran PBB tahun 2016 atas nama Fery Kasnawi, diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi tanda terima memori banding Fery Kamsul Asnawi No.11/Akta.Pid/2023/PN BKN tanggal 16 Mei 2023, diberi tanda bukti P-20;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat berupa fotokopi dari Penggugat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, akan tetapi terhadap bukti P-2 dan bukti P-5 tidak dapat disesuaikan dengan aslinya sehingga bukti tersebut fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah pula menghadirkan saksi yang telah disumpah menurut agama dan keyakinannya, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Agum Daeng Bakareng , dibawah sumpah memberi keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi tahu permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat yaitu permasalahan rumah;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat saat diBandara;
  - Bahwa Saksi bekerja mengantar paket kebandara dan mengantar surat-surat kebandara dan Penggugat pada saat itu bekerja di bandara tahun 2003 .
  - Bahwa Penggugat ada membeli rumah pada tahun 1998 di Duta Mas;
  - Bahwa Saksi tidak ingat dalam surat tersebut apa yang tertulis isinya dan Saksi tidak ingat kapan terjadinya, isi suratnya dan tulisan siapa;
  - Bahwa sepengetahuan saksi bunga pinjaman dibayar setiap bulan oleh Penggugat kepada Tergugat I;
  - Bahwa perjanjian tahun 2004 diperlihatkan oleh Penggugat kepada saksi di bandara;

halaman 46 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kerja dibandara selama 6 bulan.
- Bahwa Saksi pernah lihat sertifikat Penggugat yang dirumah Duta Mas tahunnya saksi tidak ingat lihat tahun 2004 sertifikat asli atas nama siapa saksi lupa dengan map warna biru;
- Bahwa sepengetahuan saksi antara Penggugat dengan Tergugat I ada permasalahan perjanjian hutang piutang;
- Bahwa Saksi mengetahui masalah perjanjian tersebut dari cerita Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak ada pada saat buat perjanjian
- Bahwa pada saat ini sertifikat rumah penggugat tersebut ada pada Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang pinjam adalah Penggugat kepada Tergugat I dengan jaminan sertifikat dan Penggugat pinjam uang sebanyak Rp.130.000.000., (seratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menempati rumah sekarang Penggugat dan tidak pernah diperjual belikan dan tidak ada yang mengaku-ngaku rumah tersebut miliknya;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi akta jual beli (AJB) Nomor:915/Siak Hulu-JB/X/2004 tanggal 20 Oktober 2004, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Sertifikat hak guna bangunan No.3154/Desa Baru, diberi tanda bukti T .I- 2;
3. Fotokopi Akta Kuasa No.6 tanggal 1 Juli 1998, yang dibuat dihadapan notaris Tajib Raharjo, SH, diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi surat untuk bapak IPDA Ferry Kamsul Asnawi (Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi dalam perkara a quo) Nomor; 045/Sms/Adv-SAA/XI/2019 tertanggal 13 November 2019, Perihal: Somasi (Teguran Hukum) terakhir, diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotokopi SPPT Pajak Bumi Bangunan Tahun 2022, diberi tanda bukti T.I-5;
6. Fotokopi SPPT Pajak Bumi Bangunan Tahun 2004, diberi tanda bukti T.I-6;
7. Fotokopi SSB (surat setor Bea) BPHTB Kabupaten Kampar An.Suparman yang disetor pada tanggal 20 Oktober 2004, diberi tanda bukti T.I-7;

halaman 47 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn

#### 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

8. Fotokopi Slip pembayaran BPHTB Kabupaten Kampar An.Suparman yang disetor pada tanggal 20 Oktober 2004, diberi tanda bukti T.I-8;
9. Fotokopi STTS (surat tanda terima setoran) atau Invoice Pajak PBB, diberi tanda bukti T.1-9;
10. Fotokopi Salinan putusan perkara pidana Nomor; 564/id.B/2022/PN.Bkn tanggal 16 Mei 2023, diberi tanda bukti T.1-10;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat berupa fotokopi dari Tergugat I tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya, akan tetapi terhadap bukti T.I-9 tidak dapat disesuaikan dengan aslinya sehingga bukti tersebut fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat I telah pula menghadirkan saksi-saksi yang telah disumpah menurut agama dan keyakinannya, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Rizal Fauzi, dibawah sumpah memberi keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat waktu di Notaris tahun 2004;
- Bahwa Saksi ada melihat langsung sertifikat milik Tergugat;
- Bahwa Saksi juga melihat langsung sertifikat sebelum balik nama ke Tergugat namun ada 2 (dua) surat;
- Bahwa saat di kantor notaris Saksi tidak sempat ngobrol dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Penggugat bilang mau beli lagi rumah tersebut/objek sengketa pada saat Saksi kebetulan ketemu lagi dengan Penggugat dibelakang kantor gubernur dan Penggugat bilang mau beli lagi rumah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pekerjaan Penggugat adalah Polisi;
- Bahwa rumah/objek sengketa tersebut adalah perumahan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang menguasai rumah tersebut sampai saat ini adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi datang kekantor notaris sudah 2 kali;
- Bahwa Saksi datang kekantor notaris untuk membuat akte jual beli dengan sertifikat prosesnya selama 2 bulan;

halaman 48 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi biaya sewa rumah tersebut antara Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) sampai dengan Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah);
- Bahwa sebelum balik nama sertifikat ke nama Tergugat I atas nama Alamsyah;
- Bahwa pada saat dikantor Notaris ada Penggugat sendiri, ada saksi, istri saksi dan Tergugat;
- Bahwa setelah dijual oleh Penggugat rumah tersebut disewa Kembali oleh Penggugat dengan sewa 6 juta ;
- Bahwa pada saat kekantor notaris pada saat pengambilan sertifikat adalah saksi, istri saksi dan Tergugat I;
- Bahwa pada saat dikantor Notaris saksi berada diluar ruang tunggu;
- Bahwa Saksi mengetahui ada jual beli rumah dengan Penggugat, dari Tergugat I saat pulang dari Kantor notaris Tergugat I cerita kesaksi kalau Tergugat I mau membeli rumah;
- Bahwa sepengetahuan saksi jual beli tanggal 20 Oktober 2004;
- Bahwa saat Tergugat I datang kekantor Notaris dan pada saat itu Notaris menelepon Penggugat dan terjadi percakapan setelah menelepon sertifikat dikasih oleh Notaris kepada Tergugat I dan kepada Notaris diserahkan uang sebesar Rp.15.000.000,-(lima belas juta rupiah) uang cash istri saksi langsung yang menyerahkan uang tersebut ke Tergugat I dan Tergugat I menyerahkan ke Notaris;
- Bahwa saksi ada melihat sertifikat karena diperlihatkan oleh Tergugat I dan saksi membaca sertifikat tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Tergugat I sudah pernah mensomasi Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui dari Kuasa Hukum Tergugat I dan saksi membaca surat somasi tersebut pada saat perkara pidana karena Saksi dihadirkan oleh Jaksa Penuntut Umum sebagai saksi;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh penyidik atas laporan dari Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I melaporkan Penggugat kekantor polisi karena Penggugat tidak mau menyerahkan rumah tersebut kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi ada melihat sewa rumah dibayar oleh Penggugat tahun 2005 dan yang menerimanya istri saksi;

halaman 49 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn

### 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 yang datang membayar sewa rumah tersebut adalah Penggugat sendiri dan pada saat itu yang ada dirumah adalah saksi dan istri saksi dirumah dan setelah itu saksi tidak ada lihat dan dengar kalau Penggugat bayar lagi;
  - Bahwa Penggugat menguasai rumah tersebut sudah 19 tahun;
2. Saksi Mendriwan Manto, dibawah sumpah memberi keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi tahu permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat yaitu permasalahan rumah;
  - Bahwa Saksi megetahui jika Tergugat I membeli rumah Penggugat karena Saksi pernah pergi ikut ke notaris/ Tergugat II;
  - Bahwa kantor Notaris tersebut diwilayah siak hulu;
  - Bahwa pada saat keluar dari kantor notaris saksi tidk ingat siapa saja orangnya;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I tahun 2002 dan kalau ada perlu saksi diajak oleh Tergugat I;
  - Bahwa Saksi ada melihat Tergugat I membawa uang kekantor notaris;
  - Bahwa Saksi kekantor Notaris cuma satu kali pada tanggal 20 Oktober 2004;
  - Bahwa Saksi mengetahui kalau Tergugat I mau membeli rumah di Duta Mas dari cerita Tergugat I;
  - Bahwa Saksi ada menemani Tergugat I kekantor Notaris tanggal 20 Oktober 2004, Saksi mengantar Tergugat I kekantor Notaris dan mampir ke Bank Mandiri ambil uang untuk akta jual beli;
  - Bahwa uang yang dibawa oleh Tergugat kekantor Notaris berjumlah Rp.130.000.000., (seratus tiga puluh juta rupiah);
  - Bahwa Saksi tidak melihat kepada siapa uang tersebut diserahkan oleh Tergugat I;
  - Bahwa Saksi pernah lihat rumah yang dibeli tersebut saat lewat diberitahu oleh Tergugat I.
  - Bahwa setelah rumah dibeli oleh Tergugat I kemudian disewakan lagi kepada Penggugat;
  - Bahwa sampai sekarang rumah yang dibeli Tergugat I tersebut masih ditempati oleh Penggugat;
  - Bahwa Tergugat I berniat tidak mau menyewakan lagi tapi Penggugat tidak mau keluar;

halaman 50 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn

#### 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)





Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat hak guna bangunan No.3154/Desa Baru terdaftar atas nama Indra Alamsyah, diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotokopi Akta Kuasa No.6 tanggal 1 Juli 1998, yang dibuat dihadapan notaris Tajib Raharjo, SH, diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotokopi Foto Copy SPPT Pajak Bumi Bangunan Tahun 2004, diberi tanda bukti T.II-3;
4. Fotokopi kartu identitas (kartu tanda penduduk) masing-masing para Pihak, diberi tanda bukti T.II-4;
5. Fotokopi Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) atas nama Suparman tertanggal 18 Oktober 2004, diberi tanda bukti T.II-5;
6. Fotokopi akta jual beli nomor;915/Siak Hulu -AJB/X/2004, diberi tanda bukti T.II-6;
7. Fotokopi ekspedisi proses balik nama sertifikat HGB Nomor:3154/Desa Baru, diberi tanda bukti T.II-7;
8. Fotokopi surat jawaban atas undangan wawancara Notaris Fanesa Insandhora, SH sebagai saksi, diberi tanda bukti T.II-8;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat berupa fotokopi dari Tergugat II tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya, akan tetapi terhadap bukti T.II-1, T.II-2, T.II-3, dan T.II-4, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya sehingga bukti tersebut fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa untuk mengetahui dengan jelas letak, luas dan batas objek tanah sengketa, maka sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001, Majelis Hakim bersama para pihak telah melakukan Pemeriksaan Setempat (plaatsopneming) pada hari Kamis tanggal 22 Juni 2023, yang mana para Pihak sepakat menyatakan bahwa objek sengketa merupakan benar objek yang menjadi perkara dalam perkara ini;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat seluruhnya menyatakan telah cukup dengan bukti-buktinya;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing dipersidangan;

Menimbang bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini

halaman 51 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



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 HUKUMNYA**

##### **DALAM KONVENSI**

##### **DALAM PROVISI**

Menimbang bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa pada pokoknya tuntutan provisionil Penggugat tersebut adalah memerintahkan Kepada **Tergugat I** agar tidak mengalihkan kepada pihak lain Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3154 seluas 225 m2 terdaftar atas nama SUPARMAN (lc. **Tergugat I**) yang terletak di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan Taman DUTA MAS sampai adanya putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa atas adanya tuntutan provisionil tersebut, maka Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang bahwa keputusan yang bersifat sementara (*provisi*) sebagaimana yang diatur dalam pasal 191 RBg haruslah memenuhi syarat formil :

- a. Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
- b. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan ;
- c. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara ;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab para pihak, dalam hal ini Majelis Hakim memandang masih terdapat adanya “sengketa” hak/kepemilikan atas objek sengketa, sehingga belum jelas dan pasti siapa yang berhak atau sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa tersebut ;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan dari “Putusan Provisi” adalah merupakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu

halaman 52 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



pihak atau kedua belah pihak, yang bersifat segera dan mendesak, dan juga bahwa putusan Provisi adalah “suatu tindakan yang bersifat sementara akan tetapi yang tidak mengenai pokok perkara” (vide Putusan MA No.1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973), dimana dalam hal ini Majelis Hakim memandang“ belum terdapat adanya kebutuhan yang mendesak yang sifatnya harus dilaksanakan segera“, dan juga dalam hal ini masih adanya sengketa hak/kepemilikan atas objek perkara, apakah objek perkara tersebut “hak milik“ dari Penggugat atau tanah sengketa tersebut merupakan “hak“ dari Tergugat I, adalah sudah memasuki pokok perkaranya, maka tuntutan Penggugat tersebut harus pula dinyatakan ditolak ;

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang bahwa tangkisan atau eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan tangkisan atau eksepsi prosesual diluar kompetensi atau kewenangan mengadili baik absolut maupun relative, maka berdasarkan praktik peradilan hukum acara pemeriksaan perkara perdata dalam Pasal 162 Rbg (136 HIR) maupun yang diatur dalam pasal 114 RV yang pada pokoknya menyatakan “tangkisan-tangkisan (Eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok, sehingga dengan demikian tangkisan atau eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I sebagaimana tersebut diatas dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam putusan akhir;

**1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK SESUAI DENGAN HUKUM  
(EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROUND);**

Di dalam gugatannya Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I telah melawan hukum karena yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas menolak dalil – dalil Penggugat kecuali dalil – dalil secara tegas di akui kebenarannya oleh Tergugat I;
- Bahwa tidak benar jika didalilkan bahwa Penggugat dan Tergugat I melakukan perjanjian pinjam meminjam uang, karena pada faktanya telah terjadi transaksi Jual beli atas tanah dan bangunan sebagaimana

halaman 53 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Fanesa Insandhora, SH. Dengan nomor : 915/Siak-Hulu-JB/X/2004 tertanggal 20 Oktober 2004, dan proses balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3154 telah selesai dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantah Kabupaten Kampar , serta kesemuanya adalah Perbuatan hukum yang sesuai dengan Prosedur yang berlaku;

- Bahwa jual beli tersebut terlaksana karena beberapa hari sebelum tanggal 20 Oktober 2004, Penggugat yang telah dikenal oleh Tergugat I sejak tahun 2002 ada datang menemui Tergugat I dan menawarkan tanah dan rumahnya yang mau dijual karena membutuhkan uang karena saat itu sedang kena masalah dikantor, dan dengan tegas Penggugat menawarkan kepada Tergugat dengan harga Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah), dan setelah beberapa hari berpikir serta didesak oleh Penggugat, pada akhirnya Tergugat I bersedia untuk membeli tanah dan rumah tersebut sebagaimana identitas nya yang termuat dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3154 (objek perkara a quo);
- Bahwa fakta lainnya yakni pada hari dan tanggal yang sama dengan dibuatkan dan dilaksanakan serta ditanda tangani Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Fanesa Insandhora, SH. Dengan nomor : 915/Siak-Hulu-JB/X/2004 tertanggal 20 Oktober 2004, yakni hari Rabu tanggal 20 Oktober 2004 telah pula direalisasikan penyerahan uang sejumlah Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) secara penuh, tunai dan sekaligus kepada Penggugat oleh Tergugat I sebagai pembayaran atas jual beli tersebut;
- Berdasarkan uraian Tergugat I diatas dalam eksepsi sudah sepantasnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklard);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Penggugat didalam repliknya pada pokoknya menyatakan jika dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I adalah tidak benar karena Penggugat tidak pernah menawarkan apalagi memaksa Tergugat I untuk membeli tanah dan bangunan milik Penggugat (objek sengketa) akan tetapi melainkan

halaman 54 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn

#### 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

kesepakatan pinjam meminjam uang yang dibuat oleh Tergugat I dan ditanda tangani oleh Tergugat I dan Penggugat. Bahwa Penggugat juga tidak pernah bertemu dengan Tergugat I di Kantor Tergugat II dan Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 915/Siak-Hulu-JB/X/2004 tanggal 20 Oktober 2004, sehingga menurut Penggugat ada persengkongkolan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan membuat Akta Jual Beli Nomor : 915/Siak-Hulu-JB/X/2004 tanggal 20 Oktober 2004. Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat mohon eksepsi Tergugat I harus ditolak;

Menimbang bahwa terhadap jawab jinawab tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan alasan dari eksepsi Tergugat I berupa Gugatan Penggugat Tidak Sesuai Dengan Hukum (Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond) dan Replik dari Penggugat terhadap eksepsi ini, ternyata didalam jawab jinawab tersebut Tergugat I telah medalilkan bagaimana proses terjadinya jual beli hingga sampai diterbitkannya Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Fanesa Insandhora, SH. Dengan nomor : 915/Siak-Hulu-JB/X/2004 tertanggal 20 Oktober 2004, dan proses balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3154 telah selesai dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar , serta kesemuanya adalah Perbuatan hukum yang sesuai dengan Prosedur yang berlaku, sehingga menurut Majelis Hakim terhadap eksepsi tersebut sudah memasuki pokok perkara karena masih memerlukan pembuktian dimuka pesidangan, sehinga menurut Majelis Hakim terhadap eksepsi Tergugat I berupa Gugatan Penggugat Tidak Sesuai Dengan Hukum (Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond) tidak beralasan hukum sehingga patut berdasarkan hukum untuk ditolak;

2. GUGATAN OBSCUURE LIBELE;

- Bahwa dalam gugatannya Penggugat telah melakukan perubahan yakni menambah gugatan dari gugatan awal terus dirubah dengan penambahan dalam posita nya sehingga telah terjadi inkonsistensi atau perilaku tidak konsisten dalam menyampaikan Gugatan oleh Penggugat, jelas hal ini merugikan pihak Tergugat I, karena sikap labil dan tidak konsisten ini telah ditunjukkan dari awal, dimana Perbuatan Hukum

halaman 55 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn

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)





berupa Jual beli yang dilakukan pada tahun 2004 yang saling berhadapan dengan PPAT, dimana PPAT tersebut pun merupakan relasi dan atau kenalan dari PENGUGAT dan PENGUGAT juga yang memilihkan, namun sekarang PENGUGAT melayangkan gugatan Pembatalan Akta Jual beli dengan dalil tidak pernah melakukan Jual beli, PENGUGAT sepertinya sering berhalusinasi sehingga mengalami gangguan kejiwaan . \Selain itu keragu – raguannya sangat jelas nampak dalam gugatannya, dimana dalam petitum point 6 yang mendalilkan kerugian nya hanya dibuatkan titik – titik, sehingga sangat lah terang bahwa PENGUGAT telah mencoba mempermainkan kewibawaan pengadilan dengan melakukan coba – coba atas gugatan tersebut, sehingga menimbulkan kerugian bagi para tergugat yang harus menghadapi gugatan PENGUGAT yang tidak konsisten dan terkesan main – main tersebut;

- Pengaturan mengenai perubahan gugatan tidak diatur dalam Herziene Indonesich Reglement (“HIR”) maupun Rechtsreglement Buitengewesten (“RBg”), namun diatur dalam Pasal 127 Reglement op de Rechtsvordering (“Rv”), yang menyatakan bahwa: “PENGUGAT berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan nya sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya.” Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa PENGUGAT memiliki hak untuk mengajukan perubahan gugatan, namun hanya yang bersifat mengurangi atau tidak menambah dasar daripada tuntutan dan peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar tuntutan. Jika perubahan gugatan berupa penambahan dasar atau peristiwa yang menjadi dasar tuntutan, maka hal tersebut akan sangat merugikan kepentingan TERGUGAT I. Dengan kata lain, perubahan gugatan diperbolehkan selama tidak merubah materi gugatan, melainkan hanya segi formal dari gugatan (misalnya: perubahan atau penambahan alamat PENGUGAT, nama atau alias dari PENGUGAT atau TERGUGAT I);
- Gugatan PENGUGAT tidak dilandasi oleh penjelasan mengenai alasan berdasarkan keadaan / kejadian (feitelijke gronden) dan

halaman 56 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn





penjelasan mengenai alasan berdasarkan hukum (rechts gronden) yang benar. Dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi asal jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusie) sebagaimana diatur Pasal 8 RV;

- Bahwa Gugatan PENGGUGAT juga tidak memenuhi syarat formil untuk pengajuan suatu Gugatan. yaitu Gugatan harus jelas menyebutkan dasar Gugatan Fundamentum Petendi sebagaimana yang disyaratkan Pasal 1865 KUH Perdata;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Penggugat didalam repliknya pada pokoknya menyatakan jika dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I adalah tidak benar kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh Penggugat. Bahwa benar Penggugat telah melakukan perubahan gugatan, namun Pengugat tidak merubah material pokok perkara sehingga tidak merubah pokok gugatan dan bersesuaian dengan putusan MA No. 943/K/Pdt/1985 yang menegaskan “sesuai dengan yurisprudensi perubahan gugatan selama persidangan diperbolehkan asal tidak menyimpang dari posita, dan tidak menghambat pemeriksaan di sidang”, sehingga eksepi dari Tergugat I haruslah ditolak;

Menimbang bahwa terhadap jawab jinawab tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang bahwa terhadap perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut didalam persidangan telah ditanggapi oleh Majelis Hakim, dimana Majelis Hakim telah menyatakan bahwa terhadap perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat menurut Majelis Hakim telah merubah posita gugatan sehingga menurut Majelis Hakim perubahan gugatan tersebut haruslah ditolak atau Penggugat untuk mencabut gugatan dan mengajukan gugatan kembali dengan perubahannya;

Menimbang bahwa terhadap pendapat dari Majelis Hakim tersebut Penggugat tetap akan mengajukan perubahan tersebut;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan surat gugatan Penggugat dengan perubahannya ternyata antara posita dalam gugatan Penggugat tidak bersesuaian dengan petitum gugatan Penggugat, dimana didalam petitum poin 6 Penggugat tersebut tertulis Menghukum

halaman 57 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



PARA TERGUGAT untuk membayar kerugian baik materil dan immateril kepada PENGUGAT yang ..... totalnya Rp..... (rupiah);  
Menimbang bahwa didalam petitum 6 Penggugat tersebut, Pengguat tidak menyebutkan berapa nilai kerugian materil dan immateril yang dialami Penggugat sehingga dengan tidak disebutkannya nilai kerugian materil dan immateril tersebut menyebabkan gugatan ini menjadi OBSCUURE LIBELE;  
Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat surat gugatan Penggugat cacat formil karena gugatan Penggugat kabur (obscuure libel). Dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat I beralasan hukum untuk dikabulkan;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;  
Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan dalam eksepsi Tergugat I tersebut di atas mengenai gugatan Penggugat kabur (obscuure libel) dikabulkan oleh Majelis Hakim, oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi formalitas gugatan karena gugatan Penggugat kabur (obscuure libel) dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat I, maka pokok gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

**DALAM REKONVENSI**

Menimbang bahwa maksud dari gugatan rekonvensi dari Tergugat I sebagai mana tersebut diatas;  
Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim gugatan Rekonvensi tersebut mempunyai hubungan yang sangat erat dengan gugatan konvensi, yaitu dasar dari gugatan rekonvensi yaitu perbuatan Penggugat Konvensi mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi yang dalam hal ini gugatan Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, dan oleh karena itu sesuai dengan putusan Mahkamah Agung No. 1527 K/Sip/1976 (vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Jakarta, Sinar Grafika, 2005, hal. 477) yang menyatakan bahwa ternyata antara gugatan Rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan Konvensi, kemudian putusan yang dijatuhkan kepada gugatan konvensi ialah gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian, materi pokok gugatan konvensi belum

halaman 58 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



diperiksa dan diputus, oleh karena itu semestinya gugatan rekonsensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus, maka berdasarkan putusan Mahkamah Agung tersebut maka Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan rekonsensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI**

Menimbang bahwa oleh karena Gugatan Penggugat konpensi/Tergugat rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat konpensi/tergugat rekonsensi yang besarnya akan ditetapkan sebagaimana bunyi amar putusan ini ;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;  
Memperhatikan peraturan-peraturan yang bersangkutan:

#### **MENGADILI :**

##### **DALAM KONVENSI**

##### **DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

##### **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Penggugat kabur (obscure libel) ;

##### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklard*);

##### **DALAM REKONPENSASI:**

- Menyatakan gugatan rekonsensi Tergugat I dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);

##### **DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI:**

- Menghukum Penggugat/Tergugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp3.273.000,00 (tiga juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);

halaman 59 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang Kelas IB pada Hari Kamis, tanggal 3 Agustus 2023, oleh kami Neli Gusti Ade, S.H., sebagai Hakim Ketua, Omori Rotama Sitorus, S.H., M.H. dan Angelia Renata, S.H. masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari ini Kamis, tanggal 10 Agustus 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Zulmaini Vera, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri Kuasa Tergugat I, Tergugat II tanpa dihadiri Penggugat dan Turut Terggut I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Omori Rotama Sitorus, S.H., M.H.

Neli Gusti Ade, S.H.,

Angelia Renata, S.H.,

Panitera Pengganti,

Zulmaini Vera, S.H., M.H.

## Perincian Biaya :

|                         |   |
|-------------------------|---|
| 1. Pendaftaran          | Rp 30.000,00  |
| 2. Pemberkasan/ ATK     | Rp 100.000,00   |
| 3. Panggilan            | Rp2.105.000,00  |
| 4. PNBP                 | Rp 40.000,00  |
| 5. Pemeriksaan Setempat | Rp 978.000,00   |
| 6. Materai              | Rp 10.000,00  |
| 7. Redaksi              | Rp 10.000,00 +  |
| Jumlah                  | Rp3.273.000,00<br>(tiga juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah); |

halaman 60 dari 60 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Bkn