



P U T U S A N
NOMOR 2/PDT/2017/PT.PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

KASMAN MAWAR, Beralamat di Jalan Jend. Sudirman Nomor 101,RT / RW 006 /001, Kelurahan Rintis, Kecamatan Lima puluh Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Hj.YUDIS PAULINA, S.H., M.H., ALFAJRI, SH, MH dan HAFRIAN ZULDA, SH**, Advokat beralamat Kantor **Law Office YUDIS PAULINA, SH, MH & ASSOCIATES**, Jalan Keliling - Maharani Residence Blok B Nomor 16, Kelurahan Tangkerang Timur, Kecamatan Tenayan Raya, Pekanbaru Riau, Hp. 085365477002, berdasarkan **Surat Kuasa No. 1530/YP-Pdt/XII/2015** tanggal 4 Desember 2015, yang telah didaftarkan Dikepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 15 Desember 2015, dibawah Nomor Register 1273 /SK/PN.Pbr, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

L A W A N

H.HAMIZAR HAMID, beralamat di Jalan Bahana Nomor 4, RT/RW 04/07, Tangkerang Tengah, Kec. Marpoyan Damai Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada : ADI KARMA,SH dan DEWI SEPTRIANY,SH, Advokad dan Pengacara pada kantor Advokad ADI KARMA & DEWI, beralamat kantor di Jalan Cempedak Nomor 39 F Pekanbaru,berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juni 2016 , yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Senin tanggal 16 Juni 2016, dibawah Nomor Register 640/ SK/Pn.Pbr, Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT**;

Halaman 1 dari 25 Putusan Nomor 2/PDT/2017/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ANGELO FERNANDUS, Beralamat di Komplek Bukit Mas Blok Lotus No. 22 RW.04 Kel. Lubuk Baja Kota, Kec. Lubuk Baja - Batam selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT I**;

ADITIA MERIDA SIREGAR,SH., Notaris, Jalan Jend. Sudirman Nomor 470-D, Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada : **ROSMAIDAH PERANGIN-ANGIN,SH.** Advokad dan Pengacara berkantor di Jalan Gatot Subroto Nomor 26 Pekanbaru berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 24 Januari 2016, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT II** ;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 5 Januari 2017 Nomor 2/Pen.Pdt/2017/PTPBR tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
2. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 253/Pdt.G/2015/PN.Pbr tanggal 2 Mei 2016;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 15 Desember 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register Nomor :253/Pdt.G/2015/PN.PBR. tanggal 15 Desember 2015 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 3 Februari 1997 telah sepakat untuk membuat dan menandatangani perjanjian dihadapan Notaris Fransiskus Djoenardi, SH di Pekanbaru, yaitu perjanjian membangun gedung (dengan sistim bagi hasil), sebagaimana yang tertuang dalam Akta No. 28. Dimana Tergugat menurut keterangannya bertindak untuk diri sendiri dan berdasarkan Akta Kuasa No. 9 tertanggal 5 Januari 1994, yang dibuat dihadapan Drs. H. Waras Gazali, pada waktu itu selaku pengganti dari H. Muhammad Afdal Gazali, SH selaku Notaris di Pekanbaru, bertindak untuk dan atas nama :
 - Ny. Nurkamsiah, bertempat tinggal di Jl. Neraca No. 3 A RT 01, RW 03 Kel. Tangkerang Tengah, Kec. Bukit Raya - Pekanbaru;

Halaman 2 dari 25 Putusan Nomor 2/PDT/2017/PTPBR



- Ny. Zardawati, bertempat tinggal di Jl. Karya Sari No. 12, RT 02, RW 09, Kel. Tangkerang Tengah, kec. Bukit Raya - Pekanbaru;
 - Tn. Syaharuddin, bertempat tinggal di Jl. Garuda No. 100, RT 02, RW 05, Kel. Tangkerang, Kec. Bukit Raya – Pekanbaru;
2. Bahwa untuk merealisasikan dan mengikat kedua belah pihak sesuai Akta no. 28 tersebut, maka Pihak pertama yaitu Tergugat menyerahkan kepada Penggugat beberapa bidang tanah kosong dengan beberapa surat yang berdasarkan perjanjian Penggugat yang akan mengurus perubahan alas hak atas objek perjanjian, yang berbentuk SKGR (Surat Keterangan Ganti Kerugian) pada tanggal 3 Februari 1997, kemudian setelah dilakukan pengurusan oleh Penggugat pada kantor Badan Pertanahan Nasional Pekanbaru, berubah menjadi beberapa Sertifikat, yaitu ;
- SHM No. 3259, luas 1.116 m2. Gambar situasi No. 1018/1997, tertanggal 13 Maret 1997, atas nama Zardawati;
 - SHM No. 3260, luas 1.159 m2. Gambar situasi No. 1015/1997, tertanggal 13 Maret 1997, atas nama Hamizar Hamid;
 - SHM No. 3261, luas 1.116 m2. Gambar situasi No. 1016/1997, tertanggal 13 Maret 1997, atas nama Syaharuddin;
 - SHM No. 3262, luas 1.116 m2. Gambar situasi No. 1017/1997, tertanggal 13 Maret 1997, atas nama Nurkamsiah;
3. Bahwa sebagaimana yang telah disepakati dihadapan Notaris, Penggugat melakukan kewajibannya, akan tetapi, Tergugat sejak tahun 2000 meminjam salah satu sertifikat yang diperjanjikan, dengan alasan adanya masalah intern keluarga yang harus diselesaikan, sehingga menghambat Penggugat untuk melaksanakan perjanjian.
4. Bahwa berdasarkan surat No. 021/SGP/VI/2001, tanggal 21 Juni 2001, yang dikirim kepada Tergugat melalui Kuasa Hukum Sdr. Nurkamsiah yaitu Haji SGP Siagian, Be. Hk 8t Rekan, mencabut kuasa atas Surat Kuasa Akta No. 9 tanggal 05 Januari 1994, yang dibuat dihadapan Notaris Pengganti Drs. M. Waras Gazali di Pekanbaru. Atas pencabutan kuasa Sdr Nurkamsiah tersebut, Penggugat tidak dapat menyelesaikan perjanjian pembangunan gedung, sebagaimana yang tertuang dalam Akta No. 28 tersebut.
5. Bahwa kemudian antara Tergugat dan Turut Tergugat-1 pada tanggal 20 September 2006, mengadakan perjanjian pembangunan bangunan bertingkat dengan sistim bagi hasil serta mengikatkan diri berdasarkan Akta No. 7, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Aditia Meridia Siregar, SH,



dimana Tergugat menyerahkan satu bidang tanah dengan SHM No. 3260 atas nama dirinya kepada Turut Tergugat-1 untuk dibangun.

6. Bahwa didalam perjanjian antara Tergugat dengan Turut Tergugat-1, terhadap objek yang diperjanjikan, dititipkan pada seorang Notaris, dalam hal ini titipkan dan disimpan pada Turut Tergugat-2 yang merupakan seorang Notaris, yang akan disimpan sampai perjanjian antara Tergugat dengan Turut Tergugat-1 selesai dilaksanakan.
7. Bahwa oleh karena objek yang diperjanjikan sama yaitu SHM No. 3260, dan juga karena Turut Tergugat-1, mempunyai usaha dan bertempat tinggal di Batam, maka sekitar awal tahun 2007, Turut Tergugat-1 mengadakan perjanjian dengan Penggugat, dimana dalam perjanjian tersebut salah satunya menyatakan Penggugat yang akan mengerjakan **perjanjian** Turut Tergugat-1 dengan Tergugat (diatas **tanah** SHM No. 3260) dan Turut **Tergugat-1** akan mengganti semua biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat, apabila telah selesai membangun.
8. Bahwa sekitar tahun 2007, Penggugat mulai mengerjakan perjanjian pembangunan gedung No. 28, akan tetapi hanya pembangunan gedung atas nama Sdr. Syaharuddin dan Sdr Zardawati yang diselesaikan Penggugat, sedangkan pembangunan gedung untuk Tergugat mengalami hambatan kembali, oleh karena masalah pembagian warisan antara Tergugat dengan Sdr Nurkamsiah yang tak kunjung selesai di Pengadilan Agama Pekanbaru, sehingga ditangguhkan oleh Penggugat.
9. Bahwa oleh karena permasalahan antara Tergugat dengan Sdr Nurkamsiah yang belum selesai di Pengadilan Agama Pekanbaru, serta merta ikut menghambat Penggugat dalam menyelesaikan pembangunan sebagaimana perjanjian dengan Turut Tergugat-1 (sesuai perjanjian No 07 tanggal 20 September 2006).
10. Bahwa sekitar tahun 2012, setelah Pengadilan Agama Pekanbaru mengangkat sita eksekusi Sdr. Nurkamsiah, dan Penggugat bersiap untuk segera menyelesaikan perjanjian-perjanjian, Tergugat telah melaporkan Penggugat ke pihak kepolisian dengan laporan dugaan wanprestasi dan pengajuan gugatan perdata terhadap Turut Tergugat-1 ke Pengadilan Negeri Pekanbaru.
11. Bahwa oleh karena Tergugat telah melaporkan Penggugat ke pihak polisi dan mengajukan gugatan Wanprestasi terhadap Turut Tergugat-1, maka Penggugat mengalami kerugian baik materiel maupun moriil, yang harus



dibayarkan secara tunai dan sekaligus oleh Tergugat kepada Penggugat yaitu sebagai berikut:

Kerugian Materiil

- Bahwa karena Penggugat telah melakukan pengurusan semua sertifikat, membayar Pajak Bumi dan Bangunan, menimbun tanah pada lokasi pembangunan serta membuat pagar tembok, memasang jaringan listrik, memasang sambungan air minum dari PDAM, memberikan uang sebesar Rp. 345.000.000,- (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian materiil sejumlah Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).

Kerugian Moril

- Bahwa akibat perbuatan Tergugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian moril sejumlah Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).
12. Bahwa cukup beralasan hukum pula terhadap Tergugat dikenakan uang paksa (*dwang soom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari apabila Tergugat lalai menjalankan isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan dan dilaksanakan.
 13. Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas nyata Penggugat adalah pihak yang berkepentingan diatas tanah milik Tergugat, sesuai dengan perjanjian pengikatan bagi hasil antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu Akta No. 28, yang ditandatangani dihadapan Notaris Fransiskus Djoenardi, SH, tanggal 3 Februari 1997, dan perjanjian antara Penggugat dengan Turut Tergugat-1.
 14. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat, mohon agar Pengadilan Negeri Pekanbaru meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas seluruh harta benda milik Tergugat, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, yang akan dikemukakan pada persidangan.
 15. Bahwa gugatan Penggugat telah sangat nyata dan terbukti, maka oleh karenanya haruslah dikabulkan dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun para pihak mengajukan perlawanan, banding atau kasasi (*uit voorbar bij vooraad*).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon berkenan kiranya Majelis Hakim memberikan putusan yang amarnya **sebagai berikut:**



PRIMAIR

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi.
3. Menyatakan Akta No. 28 tanggal 3 Februari 1997 tentang perjanjian membangun gedung dengan sistim bagi hasil, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Fransiskus Djoenardi, SH, antara Penggugat dengan Tergugat, adalah sah dan berharga menurut hukum.
4. Menyatakan perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Turut Tergugat-1 pada sekitar bulan Januari 2007, adalah sah dan berharga menurut hukum.
5. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.
6. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian materiil sejumlah Rp. 1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah) dan mengganti kerugian moriil sejumlah Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus.
7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat untuk setiap harinya, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dalam perkara ini.
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun timbul perlawanan, banding atau kasasi.
10. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER.

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (**Referte Aan Het Oorded Rechts Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat** telah mengajukan **jawabannya** sebagai berikut :

Dalam Eksepsi.

1. GUGATAN NEBIS IN IDEM ;

Bahwa terhadap gugatan aquo telah mempunyai putusan kekuatan hukum tetap dan telah dilaksanakan berupa Aanmaning tanggal 08 Oktober 2015 , Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 06 Januari 2016 ,

Halaman 6 dari 25 Putusan Nomor 2/PDT/2017/PTPBR



Pelaksanaan Eksekusi Penyerahan Sertifikat tanggal 13 Januari 2016 dan Berita Acara Penyerahan oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Rabu tanggal 20 Januari 2016 sesuai dengan Berita Acara Penyerahan nomor ; 44/ Pen.Pdt / Aanm.Eks – Pts / 2015 / PN Pbr jo putusan nomor 77/PDT.G/2012/PNPBR jo nomor 96/PDT/2013/PTR jo nomor 103 K/PDT/2014 dalam perkara WANPRESTASI antara H. HAMIZAR HAMID sebagai PENGGUGAT melawan ANGELO FERNANDUS sebagai TERGUGAT 1 dan ADITIA MERIDASIREGAR, SH sebagai TERGUGAT II;

Bahwa perkara wanprestasi itu mencul karena tidak dilaksanakan pembangunan bangunan bertingkat diatas tanah milik H. HAMIZAR HAMID/TERGUGAT oleh ANGELO FERNANDUS / TURUT TERGUGAT 1 ;

Maka dari itu, objek gugatan aquo telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan telah pula dilaksanakan eksekusi putusan tersebut, sehingga objek gugatan aquo Nebis in Idem, dan tidak dapat diajukan lagi kepersidangan ini, sehingga gugatan harus **DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA;**

2. GUGATAN SALAH ALAMAT.

Bahwa Penggugat mendalilkan kapasitas hukum **Tergugt** adalah sebagai Penerima Kuasa dan **Ny.NURKAMSAH, Ny.ZARDAWATI, dan SYAHARUDDIN** berdasarkan Akta Kuasa nomor 9 tanggal 5 Januari 1994 yang dibuat oleh Drs.H. Waras Gazali sebagai pengganti dari Notaris H. Afdal Gazali, SH untuk menandatangani perjanjian pembangunan gedung bertingkat sesuai dengan Akta nomor 28 tanggal 2 Februari 1997 dengan Penggugat yang dibuat dihadapan Notaris Fransiskus Djoenardi, SH Notaris di Pekanbaru;

Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1807 KUHPerdata menjelaskan bahwa; si pemberi kuasa harus bertanggung jawab terhadap semua perikatan-perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa, sepanjang perbuatan itu telah disetujui oleh pemberi kuasa;

Bahwa perbuatan penerima kuasa untuk mengadakan perjanjian dengan Penggugat telah sesuai dengan pelimpahan kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa secara khusus, sehingga perbuatan TERGUGAT selaku penerima kuasa untuk mengadakan perikatan dengan pihak Penggugat tidak dapat diminta pertanggung jawaban hukum, sehingga TERGUGAT tidak dapat digugat;

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara, Penggugat seharusnya gugatan ditujukan kepada pihak Ny. **NURKAMSAH, Ny. ZARDAWATI, SYAHARUDDIN** selaku pemberi kuasa kepada TERGUGAT dan pihak **Notaris**



Afdal Gazali, SH serta **Notaris Fransiscus Djoenardi, SH** dalam gugatan aquo;

Oleh karena itu berdasarkan alasan hukum, gugatan Penggugat harus ditujukan kepada **Ny. NURKAMSI AH, Ny. ZARDAWATI, SYAHARUDDIN** Notaris **Afdal Gazali, SH** serta **Notaris Fransiscus Djoenardi, SH** ;

3. GUGATAN TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM.

Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa, TERGUGAT adalah selaku penerima kuasa dari Ny Nurkamsiah, Ny Zardawati dan Tuan Syaharuddin untuk mengadakan perjanjian pembangunan bangunan bertingkat diatas tanah milik dari pemberi kuasa dengan pihak Penggugat;

Bahwa pada butir ke-empat dari dalil gugatan Penggugat dijelaskan bahwa Ny. Nurkamsiah selaku pemberi kuasa telah mencabut kuasa kepada pihak TERGUGAT tanggal 21 Juni 2001, sehingga dengan pencabutan kuasa tersebut TERGUGAT tidak dapat diminta pertanggung jawaban hukum, dan konsekwensi hukumnya pejianjian antara TERGUGAT dengan Penggugat telah berakhir, sesuai ketentuan **pasal 1813 KUHPerduta** ; pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kuasa oleh pemberi kuasa (in casu Ny NURKAMSI AH), dan berdasarkan **pasal 1381 KUHPerduta** tentang hapusnya perikatan disebabkan oleh karena adanya pembatalan kuasa tersebut, sehingga pejianjian yang dibuat oleh Notaris Fransiscus Djoenardi, SH di Pekanbaru batal demi hukum;

Bahwa oleh karena itu, alasan hukum Penggugat mengajukan gugatan kepada TERGUGAT tidak mempunyai dasar hukum, Maka oleh karena itu, gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.;

4. OBJEK GUGATAN KABUR.

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada TERGUGAT berdasarkan Akta Kuasa Nomor 9 tanggal 5 Januari 1994 yang dibuat oleh Notaris Drs H Waras Gazali selaku pengganti dari Notaris H Muhammad Afdal Gazali, SH dan Akta Perjanjian Nomor 28 tanggal 3 Februari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris Fransiscus Djoenardi, SH terhadap objek pembangunan bangunan bertingkat;

Bahwa disisi lain Penggugat juga mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 yang tidak ada kepentingan hukum didalam Akta Perjanjian Nomor 7 tanggal 20 September 2006 yang dibuat oleh dihadapan Notaris ADITIA MERIDA SIREGAR, SH antara H HAM1ZAR HAMID TERGUGAT dengan ANGELO FERNANDUS ; sebagai TURUT TERGUGAT 1

Halaman 8 dari 25 Putusan Nomor 2/PDT/2017/PTPBR



dan Notaris ADITIA MERIDA SIREGAR, SH sebagai TURUT TERGUGAT 2 adalah terhadap objek pembangunan bangunan bertingkat atas TERGUGAT ansich, sehingga dalil gugatan dari Penggugat tentang objek gugatan tidak jelas / kabur, maka gugatan harus dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA**;

Dalam Pokok Perkara.

Bahwa dalil dalil yang dikemukakan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini;

1. GUGATAN GANTIRUGI KARENA ADANYA LAPORAN POLISI TENTANG PENGGELAPAN SHM Nomor 3260 atas nama H. HAMIZAR HAMID;

Bahwa butir ke-sebelas dari dalil gugatan Penggugat menyatakan, bahwa TERGUGAT telah melaporkan Penggugat ke Kepolisian tentang kasus penggelapan ;

Bahwa dari fakta hukum, jelas Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 diduga telah melakukan penggelapan SHM Nomor 3260 milik TERGUGAT, sesuai dengan Surat Tanda Penerimaan **Laporan Nomor : STPL/ 688/VI/2012/UNIT II SPKT POLRESTA**, tanggal 05 Juni 2012 di Kepolisian Resort Kota Pekanbaru, terhadap Notaris ADITIA MERIDA SIREGAR, SH, jadi laporan Polisi itu ditujukan kepada ADITIA MERIDA SIREGAR bukan kepada Penggugat;

Bahwa berdasarkan dalil itu tidak ada alasan hukum bagi Penggugat mengajukan ganti rugi kepada TERGUGAT ; Oleh karena itu tidak relevan gugatan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat, dan harus DITOLAK;

2. BAHWA TIDAK BENAR PENGGUGAT TELAH MENGELUARKAN BIAYA UNTUK AKTIFITAS PEMBANGUNAN DIATAS TANAH MILIK TERGUGAT;

Bahwa adalah tidak benar Penggugat telah mengurus SHM, membayar PBB, menimbun tanah, membuat pagar tembok, memasang jaringan listrik, memasang sambungan air minum, serta memberikan uang kepada kepada TERGUGAT, sehingga Penggugat mengalami kerugian materil Rp. 1.500.000.000,- dan kerugian moril sebesar Rp. 3.000.000.000;

Sesuai dengan fakta hukum, bahwa biaya pengurusan SHM ditanggung oleh masing-masing pemilik tanah yakni ; Ny. **NURKAMSIAH, Ny . ZARDAWATI, SYAHARUDDIN** dan TERGUGAT sendiri bukan oleh Penggugat, begitu juga terhadap pembayaran PBB, menimbun tanah atas biaya dari TERGUGAT sendiri dan masing masing pemilik tanah ;



Dan terhadap jaringan listrik, air minum, pagar tembok serta pemberian uang sebesar Rp.345.000.000,- (tiga ratus empat puluh lima juta) kepada TERGUGAT adalah tidak benar;-

Oleh karena itu adalah tidak benar adanya kerugian dari Penggugat, dan alasan ini hanya mengada-ada tidak ada fakta hukum;

3. BAHWA TERGUGAT MENGALAMI KERUGIAN MATERIL ATAS TIDAK TERLAKSANA PEMBANGUNAN BANGUNAN BERTINGKAT OLEH TURUT TERGUGAT 1 dan TURUT TERGUGAT 2 ;

Bahwa akibat tidak terlaksananya pembangunan bangunan bertingkat diatas tanah milik TERGUGAT oleh Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 telah menimbulkan kerugian kepada TERGUGAT, berupa kerugian materil secara ekonomis, dan atas kerugian itu harus dibayar berdasarkan putusan Pengadilan Negeri oleh **Turut Tergugat 1 sebesar Rp 141.000.000,- (seratus empat puluh satu juta rupiah) yang saat ini belum dibayar oleh Turut Tergugat 1 ;**

Bahwa untuk Turut Tergugat 2; Notaris ADITYA MERIDA SIREGAR, SH sejak Tahun 2006 sampai tanggal tahun 2016 telah menguasai Sertifikat Hak Milik nomor 3260 atas nama kepunyaan TERGUGAT yang bukan wewenang Turut Tergugat 2, sehingga TERGUGAT mengalami kerugian sekian tahun untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik kepunyaan TERGUGAT ;

Bahwa tanggal 20 Januari 2016 barulah dilaksanakannya penyerahan Sertifikat Hak Milik nomor 3260 atas nama TERGUGAT; H. HAMIZAR HAMID berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap berupa Aanmaning tanggal 08 Oktober 2015, Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 06 Januari 2016, Pelaksanaan Eksekusi Penyerahan Sertifikat tanggal 13 Januari 2016 dan Berita Acara Penyerahan oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Rabu tanggal 20 Januari 2016 sesuai dengan Berita Acara Penyerahan nomor ; 44/Pen.Pdt/Aanm.Eks-Pts/2015/PN Pbr jo putusan nomor 77/PDT.G/2012/PN PBR jo nomor ; 96/PDT/2013/PTR jo nomor ; 103 K/PDT/2014 dalam perkara WANPRESTASI antara H. HAMIZAR HAMID sebagai PENGGUGAT melawan ANGELO FERNANDUS sebagai TERGUGAT 1 dan ADITIA MERIDA SIREGAR, SH sebagai TERGUGAT II;

4. TERGUGAT MEMBANTAH DINYATAKAN WANPRESTASI;

Bahwa berdasarkan fakta hukum, ternyata Penggugat telah mengover pembangunan itu kepada Turut Tergugat 1 (adik kandung dari Penggugat), dan ternyata hingga saat sekarang Turut Tergugat 1 juga tidak



mempunyai kemampuan finansil melaksanakan pembangunan dan **Turut Tergugat 1 dinyatakan telah melakukan wanprestasi kepada TERGUGAT dan akibatnya TERGUGAT sangat dirugikan atas perbuatan Penggugat dan Turut Tergugat 1** ; atas perkara itu Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan putusan Nomor 77/PDT.G/2012/PN PBR tanggal 26 Februari 2013 jo putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor ; 96/PDT/2013/PTR tanggal 03 September 2013 jo putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 103 K/PDT/2014 tanggal 17 Juni 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; dengan amarnya berbunyi sebagai berikut;

A. DALAM KONPENSI;

1. DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi dari Tergugat 1 (Angelo Fernandus) dan Tergugat II (AdityaMerida Siregar, SH);

2. DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. **Menyatakan Tergugat 1 (Angelo Fernandus) telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;**
3. Menyatakan Peijanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bagian sesuai dengan Akta Nomor 07 tanggal 20 September 2006 yang dibuat oleh Tergugat II berakhir karena wanprestasi;
4. **Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 3260 atas nama H. Hamizar Hamid kepada Penggugat;**
5. **Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan karena wanprestasi berupa kerugian materi kepada Penggugat sebesar Rp. 141.000.000,- (seratus empat puluh satu juta rupiah);**
6. Menolak gugatan lain dan selebihnya;

B. DALAM REKONPENSI;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan rekonpensi dari Penggugat I Rekonpensi seluruhnya;
- Menyatakan gugatan rekonpensi dari Penggugat II rekonpensi tidak dapat diterima;



DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI;

- Menghukum Tergugat I Konpensi / Penggugat I Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 764.000,-;

Bahwa dengan demikian TERGUGAT membantah dikatakan wanprestasi sangat jelas antara Penggugat dan Turut Tergugat 1 sudah jelas mempunyai hubungan hukum yang telah mengover kepada Turut Tergugat 1 untuk pembangunan yang tidak terlaksana dan telah dinyatakan wanprestasi berdasarkan putusan pengadilan, maka mohon kepada majelis hakim untuk tetap mengacu kepada putusan yang telah ada karena alasan Penggugat sangat mengada-ada alias kabur;

5. TENTANG PERMOHONAN SITA JAMINAN DARI PENGGUGAT;

Bahwa tentang permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) dari Penggugat juga tidak beralasan hal ini sesuai dengan **Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor ; 05 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975** yang ditujukan kepada seluruh Ketua PENGADILAN Tinggi dan Ketua Pengadilan Negeri yang pokoknya berbunyi sebagai berikut:

- a. Agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (consevatoir beslag) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh **undang-undang (pasai 227 HIR/261 RBg)**;
- b. Agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebutkan **alasan-alasan apa yang menyebabkan consevatoir beslag) yang dimohon dan dikabulkan itu**, yang berarti sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag **diadakan penelitian terlebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh Pemohon**;
- c. Bahwa objek hukum dalam perkara ini masalah wanprestasi yang perlu dibuktikan terlebih dahulu apakah benar TERGUGAT wanprestasi ?;

Bahwa Tanah dan Surat Sertifikat Hak Milik nomor 3260 adalah kepunyaan TERGUGAT sendiri ; H. HAMIZAR HAMID dan SHM nomor 3260 telah dieksekusi berdasarkan Berita Acara Penyerahan oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Rabu tanggal 20 Januari 2016 sesuai dengan Berita Acara Penyerahan nomor ; 44/Pen.Pdt/Aanm.Eks-Pts/2015/PN Pbr jo putusan nomor ; 77/PDT.G/2012/PN PBR jo nomor ; 96/PDT/2013/PTR jo nomor ; 103 K/PDT/2014 dalam perkara WANPRESTASI antara H. HAMIZAR



HAMID ; PENGGUGAT melawan ANGELO FERNANDUS sebagai TERGUGAT 1 dan ADITIA MERIDA SIREGAR, SH sebagai TERGUGAT II.

Bahwa dengan demikian Penggugat telah mengover kepada adiknya ANGELO FERNANDUS ; Turut Tergugat 1 untuk pembangunan tetapi telah dinyatakan wanprestasi ;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak ada kepentingan dalam objek tanah dan Hak Milik yang bukan kepunyaan Penggugat tetapi adalah kepunyaan Hak Milik TERGUGAT utuh seluruhnya maka sudah jelas permohonan conservatoir beslag tidak mempunyai alasan hukum maka oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru melalui Majelis Hakim dalam perkara ini mohon untuk tidak mengabulkan permohonan itu, maka oleh karenanya harus **DITOLAK**;

Dalam Rekonvensi.

1. Bahwa Penggugat dan Turut Tergugat 1 , Turut Tergugat 2 telah bekerjasama untuk menahan Sertifikat Hak Milik sejak dibuatnya Akta Peijanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat yakni Akta nomor 7 tanggal 20 September 2006 yang dibuat oleh Turut Tergugat 2 ; Notaris Aditia Merida Siregar, SH sampai telah tereksekusi SHM no 3260 kepunyaan TERGUGAT ; H. Hamizar Hamid sampai tahun 2016 ini, maka TERGUGAT telah dirugikan selama 10 (sepuluh) tahun ;

Bahwa karena Penggugat telah mengover perjanjian pembangunan kepada adiknya yakni Turut Tergugat 1 berdasarkan Akta Peijanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat yakni Akta no 7 tanggal 20 September 2006 yang dibuat oleh Turut Tergugat 2 ; Notaris Aditia Merida Siregar, SH maka TERGUGAT meminta kepada PENGGUGAT / TERGUGAT Rekonvensi untuk melaksanakan putusan yang telah inkraht, tetap untuk membayar kerugian sebesar Rp 141 .000.000,- (seratus empat puluh satu juta rupiah) kepada TERGUGAT / PENGGUGAT Rekonvensi;

Berdasarkan uraian diatas, mohon kiranya Majelis Hakim untuk memberikan putusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI;

- Menyatakan gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan dari Penggugat seluruhnya ;



DALAM REKONPENSI;

- Menerima Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi /TERGUGAT ;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi / Penggugat telah wanprestasi;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat untuk membayar kerugian sejumlah Rp. **141 . 000.000,- (seratus empat puluh satu juta rupiah)** kepada Penggugat Rekonpensi / TERGUGAT secara tanggung renteng;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat yang diajukan kepada Turut Tergugat-2, **Turut Tergugat-2 telah memberikan jawabannya** sebagai berikut :

Dalam Eksepsi.

1. GUGATAN NEBIS IN IDEM ;

Bahwa terhadap gugatan aquo telah mempunyai putusan kekuatan hukum tetap dan telah dilaksanakan berupa Aanmaning tanggal 08 Oktober 2015 , Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 06 Januari 2016 , Pelaksanaan Eksekusi Penyerahan Sertifikat tanggal 13 Januari 2016 dan Berita Acara Penyerahan oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Rabu tanggal 20 Januari 2016 sesuai dengan Berita Acara Penyerahan nomor ; 44/Pen.Pdt/Aanm.Eks-Pts/2015/PN Pbr jo putusan nomor 77/PDT.G/2012/PNPBR jo nomor ; 96/PDT/2013/PTR jo nomor ; 103 K/PDT/2014 dalam perkara WANPRESTASI antara H. HAMIZAR HAMID sebagai PENGGUGAT melawan ANGELO FERNANDUS sebagai TERGUGAT 1 dan ADITIA MERIDASIREGAR, SH sebagai TERGUGAT II;

Bahwa perkara wanprestasi itu mencul karena tidak dilaksanakan pembangunan bangunan bertingkat diatas tanah milik H. HAMIZAR HAMID/TERGUGAT oleh ANGELO FERNANDUS / TURUT TERGUGAT 1 ;

Maka dari itu, objek gugatan aquo telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan telah pula dilaksanakan eksekusi putusan tersebut, sehingga objek gugatan aquo Nebis in Idem, dan tidak dapat diajukan lagi kepersidangan ini, sehingga gugatan harus **DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA;**

2. GUGATAN SALAH ALAMAT.

Bahwa Penggugat mendalilkan kapasitas hukum TERGUGAT adalah sebagai Penerima Kuasa dan Ny. **NURKAMSIH, Ny. ZARDAWATI, dan SYAHARUDDIN** berdasarkan Akta Kuasa nomor 9 tanggal 5 Januari 1994 yang dibuat oleh Drs.H. Waras Gazali sebagai pengganti dari Notaris H. Afdal



Gazali, SH untuk menandatangani perjanjian pembangunan gedung bertingkat sesuai dengan Akta nomor 28 tanggal 2 Februari 1997 dengan Penggugat yang dibuat dihadapan Notaris Fransiskus Djoenardi, SH Notaris di Pekanbaru; Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1807 KUHPerdata menjelaskan bahwa; si pemberi kuasa harus bertanggung jawab terhadap semua perikatan-perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa, sepanjang perbuatan itu telah disetujui oleh pemberi kuasa;

Bahwa perbuatan penerima kuasa untuk mengadakan perjanjian dengan Penggugat telah sesuai dengan pelimpahan kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa secara khusus, sehingga perbuatan TERGUGAT selaku penerima kuasa untuk mengadakan perikatan dengan pihak Penggugat tidak dapat diminta pertanggung jawaban hukum, sehingga TERGUGAT tidak dapat digugat;

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara, Penggugat seharusnya gugatan ditujukan kepada pihak Ny. **NURKAMSAH, Ny. ZARDAWATI, SYAHARUDDIN** selaku pemberi kuasa kepada TERGUGAT dan pihak **Notaris Afdal Gazali, SH** serta **Notaris Fransiscus Djoenardi, SH** dalam gugatan aquo;

Oleh karena itu berdasarkan alasan hukum, gugatan Penggugat harus ditujukan kepada **Ny. NURKAMSAH, Ny. ZARDAWATI, SYAHARUDDIN** Notaris **Afdal Gazali, SH** serta **Notaris Fransiscus Djoenardi, SH** ;

3. GUGATAN TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM.

Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa, TERGUGAT adalah selaku penerima kuasa dari Ny Nurkamsiah, Ny Zardawati dan Tuan Syaharuddin untuk mengadakan perjanjian pembangunan bangunan bertingkat diatas tanah milik dari pemberi kuasa dengan pihak Penggugat;

Bahwa pada butir ke-empat dari dalil gugatan Penggugat dijelaskan bahwa Ny. Nurkamsiah selaku pemberi kuasa telah mencabut kuasa kepada pihak TERGUGAT tanggal 21 Juni 2001, sehingga dengan pencabutan kuasa tersebut TERGUGAT tidak dapat diminta pertanggung jawaban hukum, dan konsekwensi hukumnya perjanjian antara TERGUGAT dengan Penggugat telah berakhir, sesuai ketentuan **pasal 1813 KUHPerdata** ; pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kuasa oleh pemberi kuasa (in casu Ny NURKAMSAH), dan berdasarkan **pasal 1381 KUHPerdata** tentang hapusnya perikatan disebabkan oleh karena adanya pembatalan kuasa tersebut,



sehingga perjanjian yang dibuat oleh Notaris Fransiskus Djoenardi, SH di Pekanbaru batal demi hukum;

Bahwa oleh karena itu, alasan hukum Penggugat mengajukan gugatan kepada TERGUGAT tidak mempunyai dasar hukum, Maka oleh karena itu, gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.;

4. OBJEK GUGATAN KABUR.

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada TERGUGAT berdasarkan Akta Kuasa Nomor 9 tanggal 5 Januari 1994 yang dibuat oleh Notaris Drs H Waras Gazali selaku pengganti dari Notaris H Muhammad Afdal Gazali, SH dan Akta Perjanjian Nomor 28 tanggal 3 Februari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris Fransiskus Djoenardi, SH terhadap objek pembangunan bangunan bertingkat;

Bahwa disisi lain Penggugat juga mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 yang tidak ada kepentingan hukum didalam Akta Perjanjian Nomor 7 tanggal 20 September 2006 yang dibuat oleh dihadapan Notaris ADITIA MERIDA SIREGAR, SH antara H HAM1ZAR HAMID ; TERGUGAT dengan ANGELO FERNANDUS ; sebagai TURUT TERGUGAT 1 dan Notaris ADITIA MERIDA SIREGAR, SH sebagai TURUT TERGUGAT 2 adalah terhadap objek pembangunan bangunan bertingkat atas TERGUGAT ansich, sehingga dalil gugatan dari Penggugat tentang objek gugatan tidak jelas / kabur, maka gugatan harus dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA**;

Dalam Pokok Perkara.

Bahwa dalil dalil yang dikemukakan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini;

5. GUGATAN GANTIRUGI KARENA ADANYA LAPORAN POLISI TENTANG PENGGELAPAN SHM Nomor 3260 atas nama H. HAMIZAR HAMID;

Bahwa butir ke-sebelas dari dalil gugatan Penggugat menyatakan, bahwa TERGUGAT telah melaporkan Penggugat ke Kepolisian tentang kasus penggelapan ;

Bahwa dari fakta hukum, jelas Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 diduga telah melakukan penggelapan SHM Nomor 3260 milik TERGUGAT, sesuai dengan Surat Tanda Penerimaan **Laporan Nomor : STPL/ 688/VI/2012/UNIT II SPKT POLRESTA**, tanggal 05 Juni 2012 di Kepolisian Resort Kota Pekanbaru, terhadap Notaris ADITIA MERIDA SIREGAR, SH, jadi laporan Polisi itu ditujukan kepada ADITIA MERIDA SIREGAR bukan kepada Penggugat;

Halaman 16 dari 25 Putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PBR



Bahwa berdasarkan dalil itu tidak ada alasan hukum bagi Penggugat mengajukan ganti rugi kepada TERGUGAT ; Oleh karena itu tidak relevan gugatan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat, dan harus DITOLAK;

7 BAHWA TIDAK BENAR PENGGUGAT TELAH MENGELUARKAN BIAYA UNTUK AKTIFITAS PEMBANGUNAN DIATAS TANAH MILIK TERGUGAT;

Bahwa adalah tidak benar Penggugat telah mengurus SHM, membayar PBB, menimbun tanah, membuat pagar tembok, memasang jaringan listrik, memasang sambungan air minum, serta memberikan uang kepada TERGUGAT, sehingga Penggugat mengalami kerugian materil Rp. 1.500.000.000,- dan kerugian moril sebesar Rp. 3.000.000.000;

Sesuai dengan fakta hukum, bahwa biaya pengurusan SHM ditanggung oleh masing-masing pemilik tanah yakni ; Ny. **NURKAMSIH, Ny . ZARDAWATI, SYAHARUDDIN** dan TERGUGAT sendiri bukan oleh Penggugat, begitu juga terhadap pembayaran PBB, menimbun tanah atas biaya dari TERGUGAT sendiri dan masing masing pemilik tanah ;

Dan terhadap jaringan listrik, air minum, pagar tembok serta pemberian uang sebesar Rp.345.000.000,- (tiga ratus empat puluh lima juta) kepada TERGUGAT adalah tidak benar;-

Oleh karena itu adalah tidak benar adanya kerugian dari Penggugat, dan alasan ini hanya mengada-ada tidak ada fakta hukum;

8 BAHWA TERGUGAT MENGALAMI KERUGIAN MATERIL ATAS TIDAK TERLAKSANA PEMBANGUNAN BANGUNAN BERTINGKAT OLEH TURUT TERGUGAT 1 dan TURUT TERGUGAT 2 ;

Bahwa akibat tidak terlaksananya pembangunan bangunan bertingkat diatas tanah milik TERGUGAT oleh Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 telah menimbulkan kerugian kepada TERGUGAT, berupa kerugian materil secara ekonomis, dan atas kerugian itu harus dibayar berdasarkan putusan Pengadilan Negeri oleh **Turut Tergugat 1 sebesar Rp 141.000.000,- (seratus empat puluh satu juta rupiah) yang saat ini belum dibayar oleh Turut Tergugat 1 ;**

Bahwa untuk Turut Tergugat 2; Notaris ADITYA MERIDA SIREGAR, SH sejak Tahun 2006 sampai tanggal tahun 2016 telah menguasai Sertifikat Hak Milik nomor 3260 atas nama kepunyaan TERGUGAT yang bukan wewenang Turut Tergugat 2, sehingga TERGUGAT mengalami kerugian sekian tahun untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik kepunyaan TERGUGAT ;



Bahwa tanggal 20 Januari 2016 barulah dilaksanakannya penyerahan Sertifikat Hak Milik nomor 3260 atas nama TERGUGAT; H. HAMIZAR HAMID berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap berupa Aanmaning tanggal 08 Oktober 2015, Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 06 Januari 2016, Pelaksanaan Eksekusi Penyerahan Sertifikat tanggal 13 Januari 2016 dan Berita Acara Penyerahan oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Rabu tanggal 20 Januari 2016 sesuai dengan Berita Acara Penyerahan nomor ; 44/Pen.Pdt/Aanm.Eks-Pts/2015/PN Pbr jo putusan nomor 77/PDT.G/2012/PN PBR jo nomor ; 96/PDT/2013/PTR jo nomor ; 103 K/PDT/2014 dalam perkara WANPRESTASI antara H. HAMIZAR HAMID sebagai PENGGUGAT melawan ANGELO FERNANDUS sebagai TERGUGAT 1 dan ADITIA MERIDA SIREGAR, SH sebagai TERGUGAT II;

9 TERGUGAT MEMBANTAH DINYATAKAN WANPRESTASI;

Bahwa berdasarkan fakta hukum, ternyata Penggugat telah mengover pembangunan itu kepada Turut Tergugat 1 (adik kandung dari Penggugat), dan ternyata hingga saat sekarang Turut Tergugat 1 juga tidak mempunyai kemampuan finansil melaksanakan pembangunan dan Turut Tergugat 1 dinyatakan telah melakukan wansprestasi kepada TERGUGAT dan akibatnya TERGUGAT sangat dirugikan atas perbuatan Penggugat dan Turut Tergugat 1 ; atas perkara itu Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan putusan Nomor 77/PDT.G/2012/PN PBR tanggal 26 Februari 2013 jo putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor ; 96/PDT/2013/PTR tanggal 03 September 2013 jo putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 103 K/PDT/2014 tanggal 17 Juni 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; dengan amarnya berbunyi sebagai berikut;

A. DALAM KONPENSI;

1. DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi dari Tergugat 1 (Angelo Fernandus) dan Tergugat II (AdityaMerida Siregar, SH);

2. DALAM POKOK PERKARA;

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- **Menyatakan Tergugat 1 (Angelo Fernandus) telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;**
- Menyatakan Pejianjian Pembangunan Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bagian sesuai dengan Akta Nomor 07 tanggal 20

Halaman 18 dari 25 Putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PBR



September 2006 yang dibuat oleh Tergugat II berakhir karena wanprestasi;

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 3260 atas nama H. Hamizar Hamid kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan karena wanprestasi berupa kerugian materi kepada Penggugat sebesar Rp. 141.000.000,- (seratus empat puluh satu juta rupiah);
- Menolak gugatan lain dan selebihnya;

B. DALAM REKONPENSI;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan rekonsensi dari Penggugat I Rekonsensi seluruhnya;
- Menyatakan gugatan rekonsensi dari Penggugat II rekonsensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI;

- Menghukum Tergugat I Konpensi / Penggugat I Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 764.000,-;

Bahwa dengan demikian TERGUGAT membantah dikatakan wanprestasi sangat jelas antara Penggugat dan Turut Tergugat 1 sudah jelas mempunyai hubungan hukum yang telah mengover kepada Turut Tergugat 1 untuk pembangunan yang tidak terlaksana dan telah dinyatakan wanprestasi berdasarkan putusan pengadilan, maka mohon kepada majelis hakim untuk tetap mengacu kepada putusan yang telah ada karena alasan Penggugat sangat mengada-ada alias kabur;

10 TENTANG PERMOHONAN SITA JAMINAN DARI PENGGUGAT;

Bahwa tentang permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) dari Penggugat juga tidak beralasan hal ini sesuai dengan **Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor ; 05 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975** yang ditujukan kepada seluruh Ketua PENGADILAN Tinggi dan Ketua Pengadilan Negeri yang pokoknya berbunyi sebagai berikut:

- d. Agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (consevatoir beslag) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh **undang-undang (pasai 227 HIR/261 RBg)**;



- e. Agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebutkan **alasan-alasan apa yang menyebabkan consevatoir beslag) yang dimohon dan dikabulkan itu**, yang berarti sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag **diadakan penelitian terlebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh Pemohon**;
- f. Bahwa objek hukum dalam perkara ini masalah wanprestasi yang perlu dibuktikan terlebih dahulu apakah benar TERGUGAT wanprestasi ?;

Bahwa Tanah dan Surat Sertifikat Hak Milik nomor 3260 adalah kepunyaan TERGUGAT sendiri ; H. HAMIZAR HAMID dan SHM nomor 3260 telah dieksekusi berdasarkan Berita Acara Penyerahan oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Rabu tanggal 20 Januari 2016 sesuai dengan Berita Acara Penyerahan nomor ; 44/Pen.Pdt/Aanm.Eks-Pts/2015/PN Pbr jo putusan nomor ; 77/PDT.G/2012/PN PBR jo nomor ; 96/PDT/2013/PTR jo nomor ; 103 K/PDT/2014 dalam perkara WANPRESTASI antara H. HAMIZAR HAMID ; PENGGUGAT melawan ANGELO FERNANDUS sebagai TERGUGAT 1 dan ADITIA MERIDA SIREGAR, SH sebagai TERGUGAT II.

Bahwa dengan demikian Penggugat telah mengover kepada adiknya ANGELO FERNANDUS ; Turut Tergugat 1 untuk pembangunan tetapi telah dinyatakan wanprestasi ;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak ada kepentingan dalam objek tanah dan Hak Milik yang bukan kepunyaan Penggugat tetapi adalah kepunyaan Hak Milik TERGUGAT utuh seluruhnya maka sudah jelas permohonan conservatoir beslag tidak mempunyai alasan hukum maka oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru melalui Majelis Hakim dalam perkara ini mohon untuk tidak mengabulkan permohoan itu, maka oleh karenanya harus **DITOLAK**;

Dalam Rekonvensi.

1. Bahwa Penggugat dan Turut Tergugat 1 , Turut Tergugat 2 telah bekerjasama untuk menahan Sertifikat Hak Milik sejak dibuatnya Akta Peijanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat yakni Akta nomor 7 tanggal 20 September 2006 yang dibuat oleh Turut Tergugat 2 ; Notaris Aditia Merida Siregar, SH sampai telah tereksekusi SHM no 3260 kepunyaan TERGUGAT ; H. Hamizar Hamid sampai tahun 2016 ini, maka TERGUGAT telah dirugikan selama 10 (sepuluh) tahun ;



Bahwa karena Penggugat telah mengover perjanjian pembangunan kepada adiknya yakni Turut Tergugat 1 berdasarkan Akta Pejianjian Pembangunan Bangunan Bertingkat yakni Akta no 7 tanggal 20 September 2006 yang dibuat oleh Turut Tergugat 2, Notaris Aditia Merida Siregar, SH maka TERGUGAT meminta kepada PENGGUGAT/TERGUGAT Rekonpensi untuk melaksanakan putusan yang telah inkraht, tetap untuk membayar kerugian sebesar Rp 141.000.000,- (seratus empat puluh satu juta rupiah) kepada TERGUGAT / PENGGUGAT Rekonpensi;

Berdasarkan uraian diatas, mohon kiranya Majelis Hakim untuk memberikan putusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI;

- Menyatakan gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan dari Penggugat seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI;

- Menerima Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi /TERGUGAT ;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi / Penggugat telah wanprestasi;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat untuk membayar kerugian sejumlah Rp. **141.000.000,- (seratus empat puluh satu juta rupiah)** kepada Penggugat Rekonpensi / TERGUGAT secara tanggung renteng;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat yang diajukan kepada Turut Tergugat-2, **Turut Tergugat-2 telah memberikan jawabannya** sebagai berikut :

- Bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 3260 atas nama H. Hamizar Hamid pada saat ini tidak berada lagi ditangan Turut Tergugat-2, akan tetapi telah diserahkan dan diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, demikian sebagaimana ternyata dari Berita Acara Pelaksanaan Putusan Nomor : 44/Pend.Pdt/Aanm.Eks-Pts/2015/PN-Pbr, Jo. Putusan Nomor : 77/Pdt/G/2012/PN-Pbr, Jo. Putusan Perkara Nomor : 96/PDT/2013/PTR, Jo. Putusan Perkara Nomor 103 K/Pdt/2013.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Pekanbaru telah menjatuhkan putusan sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 253/Pdt.G/2015/PN Pbr, tanggal 2 Mei 2016 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi.

- Menerima eksepsi dari tergugat.;

Dalam Pokok Perkara.

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima.;

Dalam Rekonvensi.

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima.;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga saat ini ditaksir sebesar **Rp.869.760.-(Delapan Ratus Enam Puluh Sembilan Ribu Tujuh Ratus enam Puluh Rupiah).;**

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 253/Pdt.G/2015/PN.PBR yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, Pembanding semula Penggugat pada hari Selasa tanggal 17 Mei 2016 telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 253/Pdt.G/2015/PN.Pbr tanggal 2 Mei 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 253/Pdt.G/2015/PN.Pbr yang ditanda tangani oleh Jurisita Pengadilan Negeri Pekanbaru, pengajuan permohonan banding oleh Pembanding semula Penggugat tersebut diatas telah diberitahukan secara sah kepada Terbanding I semula Tergugat tanggal 6 Juni 2016, kepada Terbanding II semula Turut Tergugat I tanggal 30 Juni 2016 dan Terbanding III semula Turut Tergugat II tanggal 1 Juli 2016;

Menimbang, bahwa kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Senin tanggal 8 Juni 2016 selanjutnya telah diberitahukan/diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat tanggal 13 Juli 2016, kepada Terbanding II semula Turut Tergugat I tanggal 30 Juni 2016 dan kepada Terbanding III semula Turut Tergugat II Tanggal 1 Juli 2016;

Halaman 22 dari 25 Putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PBR



Menimbang bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Senin tanggal 25 Juli 2016 dan selanjutnya telah diberitahukan kepada Pemanding semula Penggugat pada hari Rabu tanggal 10 Agustus 2016 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor 253/Pdt.G/2015/PN.PBR, yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru, kepada Kuasa Pemanding semula Penggugat, Kuasa Terbanding I semula Tergugat, Terbanding II semula Turut Tergugat I, Terbanding III semula Turut Tergugat II telah diberikan kesempatan masing-masing selama 14 (empatbelas) hari untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat yang diajukan setelah lewat tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebagaimana ditentukan menurut ketentuan undang-undang maka Permohonan Pemohon banding tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, sehingga permohonan banding tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang tidak dipenuhi dimana Permohonan Banding diajukan oleh Pemanding semula Penggugat telah lewat waktu 14 (empat belas) hari sebagaimana ditentukan dalam pasal 199 ayat (1) RBG “ ***Dalam hal dimungkinkan Pemeriksaan dalam tingkat banding maka Pemohon banding yang menggunakan kesempatan itu mengajukan permohonan itu yang bila dipandang perlu disertai dengan satu risalah banding dan surat-surat lain yang berguna untuk itu atau permohonan itu dapat diajukan oleh seorang kuasa seperti dimaksud dalam ayat (3) pasal 147 RBG dengan suatu surat kuasa khusus kepada Panitera dalam waktu 14 hari terhitung mulai hari diucapkan Putusan Pengadilan Negeri sedangkan wktu 14 hari setelah putusan diberitahukan bagi yang tidak hadir pada saat Keputusan diucapkan sebagai mana dalam pasal 190 RBG***”

Menimbang bahwa berdasarkan Hal tersebut diatas Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru berpendapat setelah memeriksa dan membaca serta mencermati berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan



Negeri Pekanbaru Nomor 253/Pdt.G/2015/PN.Pbr, tanggal 2 Mei 2016 bahwa ternyata Putusan diucapkan pada sidang yang dinyatakan terbuka untuk Umum pada Hari Senin tanggal 2 Mei 2016 sedangkan Permohonan banding diajukan dan didaftarkan pada Hari Selasa tanggal 17 Mei 2016 yang jika dihitung sejak Putusan diucapkan maka pernyataan banding dari Pemohon Banding dahulu Penggugat telah lampau waktu 2 (dua) hari seharusnya paling lambat permohonan banding diajukan pada tanggal 15 Mei 2016 namun karena tanggal 15 Mei 2016 adalah Hari libur (Minggu) maka paling tidak diajukan pada hari senin tanggal 16 Mei 2016 .

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka hal-hal yang menyangkut dengan materi perkara dalam perkara a quo tidak di pertimbangkan oleh Majelis pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru ;

Menimbang bahwa meskipun Pengadilan Tingkat Banding tidak mempertimbangkan ha-hal pokok yang menyangkut perkara ini karena perkara diajukan lampau waktu maka biaya perkara pada kedua tingkat Peradilan dibebankan kepada Pemohon Banding dahulu Penggugat yang pada tingkat banding sebesar sebagaimana termuat dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan undang-undang yang bersangkutan dala perkara ini khususnya pasal 199 ayat (1) RBG, Pasal 190 RBG;

Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini :

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;
2. Menyatakan Permohonan Banding dari Pemohohn Banding dahulu Penggugat tidak memenuhi ketentuan sebagaimana pasal 199 ayat (1) RBG
3. Membebankan biaya perkara pada Pemohon Banding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam Tingkat Banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari : **Kamis**, tanggal **23 Februari 2017**, oleh kami **TIGOR MANULLANG, S.H.,M.H** sebagai Hakim Ketua, **Hj.HASMAYETTI,S.H.,M.Hum** dan **MULYANTO,S.H.,M.H** masing-masing sebagai

Halaman 24 dari 25 Putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **dan tanggal itu juga** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, **Hj.MARLIANIS,S.H..M.H** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

HAKIM ANGGOTA;

HAKIM KETUA;

Hj.HASMAYETTI,S.H.,M.Hum

TIGOR MANULLANG, S.H.,M.H

MULYANTO,S.H,M.H

PANITERA-PENGGANTI;

Hj.MARLIANIS,S.H..M.H

Biaya- biaya Banding:

- 1. MeteraiRp. 6.000,00
- 2. RedaksiRp. 5.000,00
- 3. Administrasi Banding.....Rp.139.000,00
- J u m l a hRp.150.000.00

(seratus lima puluh ribu Rupiah);