



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N NOMOR 22/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 :

1. NY. BETRI NELLI, umur 55 tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Islam, beralamat di Jln. Gelora RT. 002/012 Kel. Sidomulyo Barat Kec. Tampan Kota Pekanbaru, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya H. FIRDAUS SH. MH. dan YUS'AD, SH. MH. Advokat alamat kantor Jln. Hang Tuah Ujung No. 247 Kota Pekanbaru Telp. ( 0761 ) 38789. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 04 Januari 2016, telah terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru Reg. 34/Pdt/2016/PN. Pbr tanggal 08-01-2016, memilih domisil di alamat Kuasanya tersebut , selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING Semula PENGGUGAT ;**

### L A W A N

1. Tuan RAHMAD HERMAN SUANDI : umur 51 tahun, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jl. Kakap IV. No. 14 RT. 04. RW. 08. Kel. Tangkerang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Fachrizal Fauzi, SH. Tomy Chandra, SH. Fadli Fauzi, SH. Dari Law Firm Fachri & Tomy berkantor grand Central Hotel Jln Jend. Sudirman No. 1 Pekanbaru , berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2016, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula TERGUGAT I ;**
2. NY. FARIDA. Umur 50 tahun, Pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jln. karet No. 47 RT. 02 RW. 19. Kamp. Gedong Kel. Kemiri Muka Kec. Beji Kota Depok Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula TERGUGAT II ;**
3. Tuan H. BENIZON, SH. Notaris di Pekanbaru, beralamat di jln Tuangku Tambusai No. 89 Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III semula TERGUGAT III ;**
4. PT. BANK MEGA SYARIAH, berkedudukan di Jakarta d/a Menara Mega Syariah Jl. HR. Rasuna Said Kav. 19 A Jakarta Selatan Jakarta 12950 Cq Bank Mega Syariah ( Persero ) TBK Kantor Cabang

Halaman 1 dari 33 hal putusan No 22/PDT/2017/PT.PBR



Pekanbaru Ramai, Beralamat di Jalan Nilam No. 56 Kel. Sukaramai  
Kec. Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru. Dalam hal ini diwakili oleh  
kuasanya 1. Frans Ismadi Tri Murjaka. 2. Teguh Shafantoro. 3.  
Hismy Fallian. 4. Subhan. 5. Laode Lukman H. Roy Tua Parhisaran,  
berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 14 Nopember 2016.  
selanjutnya disebut TERBANDING IV semula TERGUGAT IV ;

5. NY. YULFITA RAHIM, SH. Notaris di Pekanbaru beralamat di Jln.  
Jendral Sudirman No. 269 Lantai II Kota Pekanbaru, dalam hal ini  
diwakili oleh kuasanya 1. Poltak SH. 2. Dwipa Daluis, SH. Dari Kantor  
Advokad Poltak Guntur SH. & Rekan beralamat di Jln. Hang Tuah  
Ujung No. 274 berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 27 Januari  
2016, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT V Semula  
TERGUGAT V ;

6. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru beralamat di Jln Pepaya  
No. 47 Kel. Jati Rejo, Kec. Sukajadi Kota Pekanbaru, selanjutnya  
disebut sebagai Turut TERBANDING Semula Turut TERGUGAT ;  
Pengadilan Tinggi Tersebut ;

Memperhatikan, Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru  
tanggal 26 Januari 2017 Nomor 22/Pen.Pdt/2017/PT.PBR, Tentang  
Penunjukan Majelis Hakim tingkat Banding yang memeriksa Perkara ini;

Telah membaca, berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan  
dengan perkara ini serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru  
Nomor 5/Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 29 Juni 2016 ;

#### TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang telah  
didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru di bawah Nomor  
5/Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 8 Januari 2016 telah mengajukan dalil-dalil  
gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada awal tahun 2010 Penggugat didatangi oleh Tergugat II dengan  
maksud meminjam asli Sertifikat Hak Milik kepunyaan Penggugat  
sebagaimana ditegaskan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6947/Sidomulyo  
Barat diatas tanah dengan luas 239 M2 yang terletak di jalan Gelora RT.  
002/012 Kelurahan Sidomulyo Barat, kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru,  
dengan maksud hanya sebagai jaminan hutang Tergugat II kepada



Tergugat I dengan nilai hutang sejumlah Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);

2. Bahwa pada saat itu Tergugat II beralasan dimana Tergugat I bersedia memberikan pinjaman sejumlah tersebut diatas kepada Tergugat II dalam tenggang waktu selama 2 (dua) bulan dengan ketentuan dikembalikan sejumlah uang pinjaman pokok ditambah dengan keuntungan sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sehingga pada saat jatuh tempo Tergugat II harus mengembalikan uang pinjaman dari Tergugat I dengan total berjumlah Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah);
3. Bahwa oleh karena jaminan perjanjian pinjam meminjam tersebut adalah kepunyaan Penggugat maka Tergugat I dan II meminta kepada Penggugat untuk membuat perjanjian pinjam meminjam antara Penggugat dengan Tergugat I didepan Notaris dan sebagai kompensasi jaminan ini Penggugat diberikan jasa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) oleh Tergugat II;
4. Bahwa selanjutnya pada awal Februari 2010 dibuatlah akta kesepakatan pinjam meminjam di kantor Tergugat III dimana seolah olah Penggugat sebagai peminjam, meminjam uang kepada Tergugat I sebagai yang meminjamkan akan tetapi uang pinjam meminjam tersebut diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sejumlah Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dimana sesuai kesepakatan selambat lambatnya Penggugat harus mengembalikan pinjaman tersebut pada awal April 2010 yang akhirnya dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III;
5. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat pada saat menandatangani perjanjian pinjam meminjam tersebut, Tergugat III atas permintaan Tergugat I menyelipkan Akte jual beli atas tanah milik Penggugat tersebut untuk ditandatangani dimana pembelinya saat itu tidak Penggugat ketahui (dalam bentuk blanko kosong);
6. Bahwa sesuai dengan waktu yang disepakati ternyata kemudian 2 (dua) bulan sesudah perjanjian, Tergugat II hanya mampu mengangsur sejumlah Rp.42.000.000,- kepada Tergugat I, kemudian dibuatlah kesepakatan pembaharuan hutang, sehingga total hutang Tergugat II kepada Tergugat I bertambah menjadi Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
7. Bahwa dari total hutang sejumlah Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) tersebut ternyata Tergugat II hanya mampu membayar sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yaitu dengan cara menjual rumah miliknya kemudian bersama sama Penggugat, Tergugat II mengantarkan



uang sejumlah tersebut kepada Tergugat I, kemudian sesudah itu Tergugat II meninggalkan kota Pekanbaru ke Jakarta;

8. Bahwa oleh karena masih tersisa hutang Tergugat II sejumlah Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dan Tergugat I ada memegang jaminan kepemilikan Penggugat diatas maka Tergugat I membebaskan hutang tersebut kepada Penggugat dan memaksa Penggugat untuk menandatangani surat Perjanjian dibawah tangan tertanggal 10 Mei 2010 (karena kekhilafan, paksaan dan tipu daya) yang berisi Penggugat harus melunasi hutang sejumlah tersebut selama 3 (tiga) bulan sejak ditandatangani atau tepatnya paling lambat tanggal 10 Agustus 2010 harus telah dilunasi bila tidak maka rumah milik Penggugat yang telah dijadikan jaminan tersebut harus diserahkan kepada Pihak Tergugat I;
9. Bahwa kemudian sebelum hutang tersebut jatuh tempo, pada tanggal 09 Agustus 2010 Penggugat telah membayar kepada Tergugat I sejumlah Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sehingga klausul penyerahan rumah tersebut beserta akta jual beli berupa blanko kosong seharusnya menjadi batal atau cacat hukum karena telah ada pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat I dan sebelumnya juga sudah ada pembayaran dari Tergugat II kepada Tergugat I dengan total jumlah Rp.92.000.000,- (sembilan puluh dua juta rupiah);
10. Bahwa akan tetapi tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat pada bulan Agustus tahun 2012 ternyata kemudian Tergugat I telah membuat suatu perjanjian kredit dengan Tergugat IV dengan cara menjadikan SHM milik Penggugat tersebut diatas sebagai tanggungan (jaminan) pada Tergugat IV yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V kemudian memasang Hak Tanggungan di kantor Tergugat VI pada tanggal 18 Juli 2012;
11. Bahwa hal ini baru Penggugat ketahui ketika angsuran hutang dari Tergugat I kepada Tergugat IV telah terjadi kemacetan sehingga Tergugat IV mendatangi kediaman Penggugat dan menyarankan agar Penggugat membayar angsuran kepada Tergugat IV sejumlah Rp.2.400.000,- (dua juta empat ratus ribu rupiah) setiap bulan dan tanpa Penggugat ketahui maksudnya, petugas dari Tergugat IV mewanti wanti bilamana datang kunjungan dari Kantor Pusat maka Penggugat disuruh mengaku bahwa Penggugat hanyalah penyewa diatas rumah tersebut;
12. Bahwa kemudian berdasarkan informasi Tergugat IV, Penggugat juga mengetahui bahwa ternyata Tergugat I dapat menggunakan SHM milik Penggugat sebagai jaminan pada Tergugat IV adalah dengan cara membalik namakan sertifikat tersebut berdasarkan akta jual beli Nomor



30/2011 tanggal 10 Maret 2011 sehingga sertifikat tersebut telah berganti nama kepada Tergugat I;

13. Bahwa sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana objek gugat hanyalah sebagai jaminan sampai dengan utang dilunasi, kemudian telah ada pembaharuan utang dan perjanjian dibawah tangan dengan Tergugat I dan Penggugat (dalam hal ini bersama sama dengan Tergugat II) telah membayar utang jauh lebih besar dari jumlah utang pokok, yaitu sejumlah Rp.20.000.000,- dari Penggugat ditambah sejumlah Rp. 92.000.000,- dari Tergugat I ;
14. Perbuatan Tergugat I dan II yang telah mengelabui Penggugat dengan iming iming memberikan kompensasi jaminan sejumlah Rp.10.000.000,- atas pinjaman Tergugat II kepada Tergugat I (perjanjian yang dibuat karena kekhilafan, paksaan atau penipuan) kemudian membuat konsep perjanjian pinjam meminjam dihadapan Tergugat III seolah olah Pengggugat yang meminjam uang merupakan perbuatan melawan hukum;
15. Bahwa disamping perbuatan sebagaimana disebut poin 14 diatas, perbuatan Tergugat I yang telah menggunakan akta jual beli yang semula ditandatangani bersamaan dengan perjanjian pinjam meminjam pada bulan Februari 2010 antara Penggugat dengan Tergugat I dengan cara bekerja sama dengan Tergugat III dimana seolah olah akta jual beli tersebut dibuat dan ditandatangani tanggal 10 Maret 2011 dan diberi Nomor 30/2011 sehingga sertifikat milik Penggugat telah berganti namaoleh Turut Tergugat I menjadi nama Tergugat I, kemudian diterima sebagai Jaminan oleh Tergugat IV tanpa melakukan peninjauan fisik objek perkara sebelum kredit dicairkan adalah perbuatan melawan hukum dan mewajibkan kepada Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat I untuk mengganti rugi kepada Penggugat secara Materil sejumlah Rp. 300.000.000,- (sesuai dengan harga tanah berikut bangunan rumah permanen yang ada diatasnya) dan secara moril sejumlah RP.500.000.000,-(lima ratus juga rupiah) dan perbuatan Tergugat I dan III tersebut haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun berikut segala akibat hukumnya ;
16. Bahwa selanjutnya perbuatan Tergugat I yang telah menggunakan Sertifikat Hak Milik yang diperoleh secara melawan hukum sebagai jaminan pada kantor Tergugat IV, juga perbuatan Tergugat IV yang telah mengajukan permohonan lelang eksekusi melalui Pengadilan Agama Pekanbaru padahal proses pencairan kredit tanpa melakukan peninjauan kepada objek perkara adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugatdan perbuatan Tergugat I dan IV tersebut haruslah



dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun berikut segala akibat hukumnya;

17. Bahwa demikian juga pemasangan Hak tanggungan Nomor 8035/2013 berdasarkan akta PPAT yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V dan telah didaftarkan pada kantor Turut Tergugat I adalah juga merupakan perbuatan melawan hukum karena didasarkan kepada akta jual beli yang bertentangan dengan hukum dan karenanya haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun berikut segala akibat hukumnya;
18. Bahwa oleh karena perbuatan tersebut diatas adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun berikut segala akibat hukumnya maka rencana pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 17 Desember 2015 lalu oleh Pengadilan Agama Pekanbaru berdasarkan penetapan Pengadilan Agama Pekanbaru Nomor 009/Pdt.G/Eks/2015/PA.Pbr tanggal 10 Desember 2015 haruslah dinyatakan tidak pernah ada dan pelaksanaan penetapan Pengadilan Agama Pekanbaru Nomor 009/Pdt.G/Eks/2015/PA.Pbr tanggal 10 Desember 2015 terhadap objek lelang (ic. objek gugatan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 6947/Sidomulyo Barat diatas tanah dengan luas 239 M2 dan bangunan rumah permanen yang ada diatasnya terletak di jalan Gelora RT. 002/012 Kelurahan Sidomulyo Barat, kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru) haruslah dinyatakan tidak berlaku atau setidaknya tidaknya ditunda sampai dengan adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini ;
19. Bahwa tindakan para Tergugat yang tidak memperhatikan koridor hukum, telah cukup membuktikan para Tergugat tidak mempunyai i'tikad baik, hal mana telah merugikan dan menyebabkan ketidak pastian hukum bagi Penggugat maka sudah selayaknya Sertifikat Hak Milik Nomor 6947/Sidomulyo Barat diatas tanah dengan luas 239 M2 dan bangunan rumah permanen yang ada diatasnya terletak di jalan Gelora RT. 002/012 Kelurahan Sidomulyo Barat dipulihkan haknya kembali kepada Penggugat dengan segala akibat hukumnya ;
20. Bahwa Gugatan Penggugat cukup beralasan hukum, ini didasarkan pada "adanya surat yang sah dan otentik " sebagaimana yang disyaratkan oleh ketentuan Pasal 180 HIR untuk dapat dikabulkannya gugatan dengan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (Uit voervaar bij Voorraad) walaupun



ada Bantahan, Banding, Kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya (vide Pasal 180 HIR) ;

21. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Penggugat tidak sia-sia, karena Penggugat meragukan l'tikad baik dari Para Tergugat, dan untuk mencegah terjadinya pengambil-alihan oleh pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan terlebih dahulu meletakkan SitaJaminan (conservatoir beslag) terhadap sebidang tanah berikut bangunan permanen yang ada diatasnya sebagaimana ditegaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 6947/Sidomulyo Barat di atas tanah dengan luas 239 M2 dan bangunan rumah permanen yang ada di atasnya terletak di jalan Gelora RT. 002/012 Kelurahan Sidomulyo Barat kecamatan Tampan kota Pekanbaru;
22. Bahwa untuk menghindari Tergugat lalai dalam melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh Putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat memohon agar Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari terhitung sejak putusan diucapkan ;
23. Bahwa gugatan Penggugat sangat jelas dan terbukti seluruhnya oleh karena itu haruslah dikabulkan dan biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada para Tergugat baik sendiri sendiri maupun secara tanggung renteng ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas dan didukung dengan fakta-fakta bukti yang kuat dan tidak terbantahkan, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## MENGADILI

DALAM POKOK PERKARA :

Primer :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sebagaimana ditegaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 6947/Sidomulyo Barat yang tertulis atas nama Tergugatl;
3. Menyatakan perbuatan perbuatan :
  - a. Perjanjian pinjam meminjam antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat llyang terjadi karena kekhilafan, paksaan dan tipu daya;



- b. Pembuatan Akta Jual Beli berupa blanko kosong pada bulan Februari 2010 yang kemudian diberi nomor 30/2011 tertanggal 10 Maret 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III;
- c. Surat Perjanjian Membuka Kredit antara Tergugat I dengan Tergugat IV yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V;
- d. Pemasangan Hak Tanggungan Nomor 8035/2013 berdasarkan akta PPAT yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V dan telah didaftarkan pada kantor Tergugat VI,  
Adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan batal dan cacat hukum surat perjanjian pinjam meminjam karena kekhilafan, paksaan dan tipu daya antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan batal atau setidaknya tidaknya cacat hukum akta jual beli Nomor 30/2011 tanggal 10 Maret 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan batal Surat Perjanjian Membuka Kredit antara Tergugat I dengan Tergugat IV yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V;
7. Menyatakan batal atau setidaknya tidaknya cacat hukum pemasangan hak tanggungan Nomor 8035/2013 berdasarkan akta PPAT yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V dan telah didaftarkan pada kantor Turut Tergugat I dengan segala akibat hukumnya;
8. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan Turut Tergugat I baik sendiri sendiri maupun secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian materil kepada Penggugat sejumlah Rp. 300.000.000,- (sesuai dengan harga tanah berikut bangunan rumah permanen yang ada di atasnya) dan secara moril sejumlah RP.500.000.000,-(lima ratus juga rupiah) atas kerugian Penggugat akibat Pemberian Jaminan dengan hak tanggungan atas tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6947/Sidomulyo Barat tertulis atas nama Tergugat I dimana merupakan milik Penggugat;
9. Menyatakan batal Pengikatan dengan beban hak tanggungan atas sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang ada di atasnya kepunyaan Penggugat, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6947/Sidomulyo Barat tertulis atas nama Tergugat I ;
10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) dalam perkara ini terhadap sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen di atasnya sebagaimana ditegaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 6947/Sidomulyo Barat dengan luas 239 M2 tertulis atas nama Tergugat I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di jalan Gelora RT. 002/012 Kelurahan Sidomulyo Barat, kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru;

11. Menyatakan gugatan ini dapat dilaksanakan dengan putusan terlebih dahulu (Uit voerbaar bij Voorraad) walaupun ada Bantahan, Banding, Kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya (vide Pasal 180 HIR) ;
12. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 6947/Sidomulyo Barattertulis atas nama Tergugat I kepada Penggugat tanpa beban kepada siapapun;
13. Menghukum Tergugat IV untuk menanggihkan / menghentikan sementara permohonan/pelelangan kepada Pengadilan Agama Pekanbaru atas tanah berikut bangunan rumah permanen yang ada diatasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6947/Sidomulyo Barat dengan luas +239 M2 tertulis atas nama Tergugat I;
14. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari terhitung sejak putusan diucapkan ;
15. Menghukum para Tergugat baik sendiri sendiri maupun secara bersama sama untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila pengadilan Negeri Pekanbaru berpendapat lain maka,

SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil adilnya (Ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, secara berturut-turut Para Tergugat telah mengajukan jawabannya masing-masing yaitu Tergugat I . telah menyampaikan jawabannya tertanggal 1 Juni 2016, Tergugat IV menyampaikan jawabannya tertanggal 25 Mei 2015, Tergugat V telah menyampaikan jawabannya tertanggal 1 Juni 2016 dan Turut Tergugat I. telah menyampaikan jawabannya tertanggal 25 Mei 2016 sebagai berikut;

Jawaban Tergugat I :

- I. DALAM KONPENSI  
DALAM EKSEPSI

Gugatan Kabur (Obscur Libel)

1. Bahwa Penggugat telah mengajukan perubahan Gugatan pada tanggal 18 Mei 2015, dengan mengajukan 2 (dua) poin perubahan yaitu pada poin A mengenai penyebutan Tergugat angka 1 dan 2 dan Poin B mengenai alamat Tergugat II.
2. Bahwa seharusnya Perubahan Gugatan dilakukan untuk memperjelas gugatan, namun Perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat

Halaman 9 dari 33 hal putusan No 22/PDT/2017/PT.PBR



semakin membuat TIDAK JELAS gugatan Penggugat, dimana dalam Perubahan Gugatan tersebut Penggugat menyebutkan Tuan Rahmat Herman Suwandi tertulis sebagai Tergugat II seharusnya Sebagai Tergugat I, dan Ny. Farida Tertulis sebagai Tergugat I seharusnya sebagai Tergugat II.

3. Bahwa setelah Tergugat I amati dengan cermat, Tergugat I tidak menemukan kesalahan seperti yang di koreksi Penggugat dalam Perubahan Gugatannya, Tuan Rahmat Herman Suwandi dalam gugatan memang sudah Tertulis sebagai Tergugat I dan Ny. Farida sudah tertulis sebagai Tergugat II, sehingga tidak perlu ada koreksi dan perubahan untuk penyebutan Tergugat I dan Tergugat II ini, namun dengan adanya perubahan yang dilakukan oleh Penggugat sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur, siapakah sebenarnya yang disebut Tergugat I dan siapakah sebenarnya yang disebut sebagai Tergugat II.
4. Bahwa Penggugat juga melakukan perubahan terhadap alamat Tergugat II sebagaimana Poin B perubahan gugatan, namun dalam perubahan tersebut yang tertulis hanya alamat seperti yang ada dalam gugatan semula, namun Penggugat tidak membuat alamat yang seharusnya, sehingga dalam perubahan tersebut Penggugat tidak melakukan perubahan apa-apa terhadap alamat Tergugat II, oleh karenanya dengan tidak ada perubahan yang diajukan, lalu untuk apa perubahan gugatan yang diajukan Penggugat?.
5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, terlihat bahwa gugatan Penggugat Obscur Libel / Kabur, karena dengan adanya perubahan Tersebut sehingga Penyebutan Tergugat I dan Tergugat II menjadi tidak jelas ditujukan kepada siapa, dan alamat Tergugat II yang dikoreksi juga tidak jelas seharusnya beralamat dimana.
6. Bahwa dengan demikian jelas bahwa gugatan yang penggugat ajukan adalah gugatan yang Kabur/Obscur Libel dan beralasan hukum jika Majelis Hakim Yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat di terima.

#### Posita dan Petitum Gugatan saling bertentangan

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah membuat Posita dan Petitum yang saling bertentangan, terlihat pada poin 22 posita gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat mohon agar para tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.



100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari terhitung sejak putusan diucapkan.

2. Bahwa terhadap posita tersebut terdapat pertentangan dengan petitum gugatan penggugat pada poin 14 halaman 8 Gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat meminta Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari terhitung sejak putusan diucapkan.
3. Bahwa oleh karena uraian tersebut diatas jelas bahwa gugatan Penggugat kabur, oleh karenanya mohon kepada majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat kabur, dan dinyatakan untuk tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi diatas dianggap diulangi lagi di bawah ini dan merupakan satu kesatuan dengan Pokok perkara ini;

Bahwa Tergugat I membantah seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Pokok Perkara Gugatannya kecuali yang di akui secara tegas, dengan alasan dan dalil sebagai berikut:

1. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat pada poin 1 gugatan yang menyatakan bahwa tergugat II meminjam Sertifikat Hak Milik Penggugat untuk sebagai jaminan hutang kepada Tergugat I, pernyataan tersebut adalah tidak benar karena Tergugat I tidak ada hubungan hukum pinjam meminjam uang dengan Tergugat II.
2. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada poin 2 gugatannya, sebagaimana bantahan Tergugat I pada poin 1 diatas, Tergugat I tidak ada perjanjian utang piutang dengan Tergugat II apalagi dengan ketentuan tambahan keuntungan sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sehingga Tergugat II harus mengembalikan kepada Tergugat I sebesar Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah), dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada yang tidak dapat dibuktikan kebenarannya.
3. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada poin 3 Gugatannya, yang menyatakan bahwa Penggugat diminta membuat perjanjian dengan tergugat I dengan diberi imbalan Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) oleh Tergugat II. Bahwa fakta yang sebenarnya adalah bahwa Tergugat I tidak ada hubungan dengan Tergugat II, namun Tergugat I mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat yaitu mengenai pinjam meminjam uang sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dengan jaminan



sertifikat tanah yang sekarang sudah menjadi hak milik Tergugat I karena Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban untuk mengembalikan uang Tergugat I.

4. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada poin 4 Gugatannya yang menyatakan bahwa “seolah-olah Penggugat sebagai peminjam” dan uang pinjaman tersebut diserahkan kepada Tergugat II, bahwa fakta yang sebenarnya adalah memang benar Penggugat sebagai peminjam dan uang pinjaman tersebut langsung diserahkan Tergugat I kepada Penggugat, bukan kepada Tergugat II. Bahkan karena Tergugat I tidak mengenal Tergugat II, Tergugat I menanyakan kepada Penggugat tentang siapa sebenarnya Tergugat II kenapa Penggugat mengajak Tergugat II dalam urusan tersebut, lalu Penggugat hanya menjawab bahwa Tergugat II adalah saudara dari Penggugat.
5. Bahwa tidak benar dalil Penggugat poin 5 Gugatan, yang menyatakan bahwa saat menandatangani perjanjian pinjam meminjam Tergugat III atas permintaan Tergugat I menyelipkan akte jual beli atas tanah milik Penggugat untuk ditandatangani dimana Pembelinya tidak diketahui (dalam bentuk blanko kosong), dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada, jika memang Penggugat mengetahui adanya blanko kosong kenapa Penggugat masih mau menanda tangannya? Oleh karenanya dalil Penggugat yang tidak berdasar tersebut haruslah dikesampingkan.
6. Bahwa tidak benar dalil Penggugat poin 6 Gugatannya, yang menyatakan bahwa setelah 2 (dua) bulan Tergugat II hanya mampu mengangsur sejumlah Rp. 42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) kepada Tergugat I, kemudian di buat kesepakatan pembaharuan hutang, sehingga total utang Tergugat II kepada Tergugat I bertambah menjadi Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), bahwa dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar dan mengada-ada, karena Tergugat I tidak pernah ada hubungan utang piutang dengan Tergugat II sehingga tidak ada kewajiban Tergugat II untuk membayar kepada Tergugat I, lalu dari mana datang angka utang sehingga menjadi Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) sedangkan Tergugat I tidak pernah memberi pinjaman kepada Tergugat II sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) maupun dalam jumlah lain, yang ada hanya pinjam meminjam antara Tergugat I dengan Penggugat sejumlah Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dengan jaminan sertifikat tanah



Penggugat, dan apabila tidak terbayar maka sertifikat hak milik beserta bangunan di atasnya menjadi milik Tergugat I.

7. Bahwa tidak benar dalil penggugat poin 7 gugatannya, yang menyatakan bahwa dari hutang Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) Tergugat II hanya mampu membayar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), bahwa Tergugat I tidak pernah menerima pembayaran sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari Tergugat II, sebagaimana dalam bantahan-bantahan Tergugat I diatas, Tergugat I tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat II sehingga tidak benar Tergugat II ada membayar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I.
8. Bahwa tidak benar dalil Penggugat poin 8 Gugatannya yang menyatakan oleh karena Tergugat II masih mempunyai sisa hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) Tergugat I memaksa Penggugat menanda tangani perjanjian bawah tangan tanggal 10 mei 2010. Alasan Penggugat tersebut adalah alasan yang tidak masuk akal, tidak mungkin Penggugat mau membuat perjanjian yang menjaminkan rumah milik Penggugat sendiri atas hutang yang dibuat oleh orang lain, apalagi dengan alasan kekhilafan, paksaan dan tipu daya, andaipun benar Penggugat di paksa dan tipu daya seharusnya penggugat telah melaporkan para pihak yang terkait ke Kepolisian Negara Republik Indonesia, namun faktanya hal itu tidak dilakukan oleh Penggugat, sehingga Gugatan Penggugat tidaklah dapat dibuktikan sebelum adanya putusan pengadilan yang menyatakan perjanjian yang dibuat adalah atas dasar kekhilafan, paksaan dan tipu daya.
9. Bahwa tidak benar dalil Penggugat poin 9 Gugatannya, yang menyatakan bahwa sebelum jatuh tempo Penggugat telah membayar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan Tergugat II telah membayar Rp. 92.000.000,- (Sembilan puluh dua juta rupiah) sehingga akta jual beli menjadi batal dan cacat hukum, bahwa dalil tersebut adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, Tergugat I tidak pernah menerima pembayaran dari tergugat II, hubungan hukum yang ada hanya antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana Penggugat tidak mampu membayar pinjaman kepada Tergugat II maka sesuai kesepakatan penggugat dengan Tergugat I maka rumah jaminan Penggugat adalah sebagai pengganti pembayaran, sehingga akta jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah sah secara hukum.



10. Bahwa tidak benar dalil Penggugat poin 10 dan poin 11 Gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat tidak mengetahui Tergugat I membuat perjanjian kredit dengan Tergugat IV dan menjadikan Sertifikat yang sudah menjadi Hak Milik Tergugat I sebagai tanggungan (jaminan) kepada Tergugat IV dan Penggugat baru mengetahui pada saat Tergugat I macet melakukan pembayaran kepada Tergugat IV. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar, bahwa faktanya adalah Penggugat telah mengetahui Tergugat I telah menjaminkan rumah yang sudah menjadi hak milik Tergugat I tersebut kepada Tergugat IV terbukti dengan pada saat Tergugat IV melakukan survey ke rumah yang masih ditempati Penggugat dan pada saat survey tersebut Penggugat mengakui bahwa rumah tersebut adalah milik Tergugat I dan Penggugat mengaku kepada Tergugat IV sebagai penyewa yang menempati rumah tersebut, oleh karenanya jelas alasan Penggugat tersebut adalah alasan yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum.
11. Bahwa tidak benar dalil Penggugat poin 12 gugatannya, yang menyatakan bahwa Penggugat baru mengetahui bahwa Sertifikat telah dibalik namakan kepada Tergugat I dari informasi Tergugat IV, bahwa fakta yang sebenarnya adalah Penggugat sedari awal telah mengetahui bahwa semenjak Penggugat tidak mampu membayar utang kepada Tergugat I maka Penggugat dan Tergugat I telah melakukan akta jual beli sehingga secara hukum sertifikat tersebut telah sah menjadi milik Tergugat I, sehingga dalil Penggugat tersebut telah terbantahkan.
12. Bahwa benar dalil Penggugat poin 13 gugatannya, yang menyatakan objek gugatan hanyalah sebagai jaminan sampai hutang dilunasi, bahwa faktanya Penggugat tidak dapat melunasi hutang sampai jatuh tempo perjanjian sehingga Pengakuan Penggugat tersebut adalah merupakan bukti yang sempurna, sehingga akta jual beli antara Penggugat dengan tergugat I adalah sah secara hukum.
- Bahwa tidak benar dalil penggugat poin 13 yang menyatakan bahwa Penggugat telah membayar lebih dari pinjaman, dalil tersebut adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, Tergugat III tidak akan mungkin mau membuat akta jual beli apabila syarat-syarat perjanjian tidak terpenuhi.
13. Bahwa tidak benar dalil Penggugat poin 14 gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengelabui Penggugat dengan iming-iming memberikan kompensasi Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) atas pinjaman Tergugat II kepada Tergugat I, bahwa dalil tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, Tergugat I



tidak pernah mempunyai hubungan pinjam – meminjam dengan Tergugat II apalagi dengan kompensasi Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat.

Bahwa tidak benar dalil penggugat yang menyatakan perjanjian yang dibuat atas dasar kekhilafan, paksaan dan penipuan dihadapan Tergugat III, bahwa Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mungkin membuat perjanjian yang tidak berdasarkan hukum, bahwa jika Penggugat merasa perjanjian didasari kekhilafan, paksaan dan penipuan tentunya Penggugat akan melaporkan kepada kepolisian atas penipuan tersebut, namun faktanya hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat, sehingga dalil penggugat tersebut haruslah dikesampingkan.

14. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat poin 15 gugatannya, tidak benar Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum sebagaimana disebutkan penggugat, bahwa Tergugat I telah menjalankan semua prosedur penjaminan kepada Tergugat IV, bahwa yang penggugat jaminkan kepada Tergugat IV adalah sertifikat hak milik Tergugat I yang sudah diperoleh secara sah, Penggugat tidak ada hak untuk menyatakan bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum, sehingga tuntutan Penggugat meminta ganti rugi kepada Para Tergugat sebanyak Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan kerugian moril sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) adalah tidak berdasarkan hukum, sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak.

15. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat Poin 16 Gugatan yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum menjaminkan Sertifikat hak milik kepada Tergugat IV, bahwa dalil Penggugat tersebut adalah tidak berdasarkan hukum karena Tergugat I melakukan pinjaman dengan jaminan dengan Tergugat IV telah dengan melalui prosedur yang benar, oleh karenanya dalil Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat I yang menjaminkan sertifikat yang diperoleh dengan melawan hukum haruslah ditolak.

16. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat poin 19 gugatannya yang meminta Sertifikat hak milik nomor 6947/sidomulyo barat diatas tanah dengan luas 239 M2 dan bangunan yang diatasnya yang terletak di jalan gelora RT. 002/012 kelurahan sidomulyo barat dipulihkan haknya kembali kepada Penggugat, bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, rumah objek perkara a quo adalah sudah sah kepemilikan Tergugat I dengan cara jual beli dengan Penggugat



sehingga tidak ada hak Penggugat untuk meminta kembali sertifikat tanah tersebut dan seharusnya Penggugat saat ini sudah harus keluar dari rumah tersebut karena sudah menjadi hak milik Tergugat I.

17. Bahwa mengenai permohonan pelaksanaan putusan uit voerbaar bij voorraad oleh penggugat haruslah ditolak karena bahwa meskipun Pasal 180 ayat (1) HIR memperbolehkan putusan serta merta meskipun ada upaya bantahan (verset), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad), namun dalam prakteknya hakim harus sangat berhati-hati dalam menjatuhkan putusan serta merta, sebagaimana hal ini diatur dan ditegaskan dalam Instruksi Mahkamah Agung RI Nomor: 348/K/5216/M tertanggal 13 Pebruari 1958 yang memberikan instruksi: "Janganlah secara mudah memberi putusan uitvoerbaar bij voorraad."

Lebih lanjut, Mahkamah Agung RI menegaskan kewajiban hakim agar tidak menjatuhkan putusan serta merta sebagaimana dinyatakan dalam: Surat Edaran Mahkamah Agung RI ("SEMA") No. 6 Tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975, yang menyatakan (kutipan):

"Dimana dalam perundang-undangan (Pasal 180 HIR ayat (1)) diberikan suatu kewenangan diskretioner kepada hakim yang tidak imperatif sifatnya, maka dengan ini diminta kepada Saudara, agar supaya Saudara tidak menjatuhkan keputusan walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR/191 ayat (1) R.bg telah dipenuhi. Hanya dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan, keputusan demikian yang sangat exectional sifatnya dapat dijatuhi."

18. Mohon perhatian Majelis Hakim Yang Terhormat bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat terhadap harta kekayaan Tergugat I sama sekali tidak berdasar dan tidak sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku.

Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat tidak didasari oleh alasan-alasan yang sah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu adanya dugaan yang beralasan bahwa Tergugat akan menggelapkan atau melarikan barangnya (Pasal 227 ayat (1) HIR dan 720 Rv). Dalam gugatannya ternyata Penggugat sama sekali tidak dapat memberikan alasan atas adanya dugaan bahwa Tergugat akan segera mengalihkan harta kekayaannya, sehingga permohonan Penggugat ini patut untuk ditolak.

19. Bahwa Tergugat I menolak permohonan Penggugat atas tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) sebagaimana dimaksud pada poin



22 gugatannya, permohonan Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak.

Bahwa berdasarkan uraian, alasan-alasan dan fakta-fakta tersebut diatas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

## II. DALAM REKONPENSIS

Mohon perhatian Majelis Hakim Yang Terhormat bahwa Tergugat I telah mengalami kerugian sebagai akibat dari tindakan-tindakan tidak sah dan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat, yaitu bukan saja Gugatan aquo telah mengganggu ketentraman dan konsentrasi Tergugat I dalam menjalankan kegiatan usaha (bussiness interruption), melainkan juga tindakan-tindakan tidak sah yang dilakukan oleh Penggugat ini telah menimbulkan kerugian bagi Para Tergugat secara nyata.

maka untuk melindungi hak dan kepentingan dari Tergugat I, dengan ini Tergugat I (atau selanjutnya pada pembahasan bagian Dalam Rekonpensi ini disebut sebagai "Penggugat Rekonpensi") dengan ini secara resmi mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat (atau selanjutnya pada pembahasan bagian Dalam Rekonpensi ini disebut sebagai "Tergugat Rekonpensi").

1. Bahwa antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi pada tanggal 10 Maret 2011 telah mengadakan perjanjian Jual beli Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gelora RT/RW 02/012 Kel. Sidomulyo Barat Kec. Tampan Kota Pekanbaru dengan Luas tanah 239 M2, sebagaimana dituangkan dalam akta Jual Beli No. 30/211 yang dibuat dihadapan Notaris H. Benizon,SH.
2. Bahwa kemudian setelah dilakukan Jual beli dan proses balik nama sudah selesai, maka secara hukum beralihlah kepemilikan yang semula milik Tergugat Rekonpensi menjadi Milik Penggugat Rekonpensi.
3. Bahwa namun demikian Penggugat Rekonpensi masih mengizinkan Tergugat Rekonpensi menempati Rumah tersebut sampai Penggugat Rekonpensi membutuhkannya, dan suatu saat apabila Penggugat Rekonpensi membutuhkannya maka Tergugat Rekonpensi harus segera mengosongkan rumah tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi.
4. Bahwa pada tahun 2012 Penggugat Rekonpensi sedang membutuhkan uang dan meminta rumah kepada Tergugat Rekonpensi namun Tergugat Rekonpensi tidak mau menyerahkan rumah tersebut, bahwa perbuatan



Tergugat Rekonpensi yang tidak menyerahkan rumah kepada Penggugat Rekonpensi tersebut adalah perbuatan melawan hukum.

5. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi tidak mau menyerahkan rumah kepada Penggugat Rekonpensi akhirnya Penggugat Rekonpensi meminjam uang ke Bank Mega Syariah dengan menjaminkan Sertifikat hak milik Penggugat Rekonpensi tersebut.
6. Bahwa oleh karena kesulitan keuangan Penggugat Rekonpensi tidak sanggup untuk membayar cicilan hutang kepada Bank Mega Syariah, dan oleh karena rumah tersebut masih ditempati Tergugat Rekonpensi maka Penggugat Rekonpensi tidak bisa menjual rumah tersebut untuk membayar hutang kepada Bank Mega Syariah.
7. Bahwa oleh karena tidak diteruskannya rumah tersebut oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian materiel sejumlah nilai rumah sekarang diperkirakan seharga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
8. Bahwa oleh karena selama ini Tergugat Rekonpensi menempati rumah milik Penggugat Rekonpensi tanpa membayar uang sewa, oleh karenanya Tergugat Rekonpensi patut dikenakan biaya sewa rumah selama ditempati yaitu semenjak tahun 2011 sampai dengan gugatan ini diajukan tahun 2016 yaitu selama 5 (lima ) tahun, apabila diperkirakan nilai sewa 1 (satu) tahun adalah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), maka Tergugat Rekonpensi harus membayar sewa kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 15.000.000,- X 5 tahun = Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah).
9. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Tergugat Rekonpensi dengan tanpa dasar telah membuat Penggugat Rekonpensi malu dan tertekan dengan lingkungan yang menganggap Penggugat rekonpensi telah mempunyai masalah hukum dengan orang lain, bahwa kerugian immaterial tersebut sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun demi kepastian hukum maka diperkirakan kerugian Immaterial yang dialami penggugat Rekonpensi adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

### III. PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Tergugat /Penggugat Rekonpensi mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

- A. Dalam Konpensi  
Dalam Eksepsi



1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Jawaban yang diajukan oleh Tergugat I.
2. Menolak Gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

B. Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konpensasi) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konpensasi).
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiel Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konpensasi) sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) seketika dan sekaligus pada saat putusan ini berkekuatan hukum tetap, dan apabila Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan putusan dikenakan denda sebesar 6%/tahun.
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar sewa rumah selama ditempati yaitu selama 5 (lima) tahun, sebesar Rp. 15.000.000,- X 5 tahun = Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah).
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Immateriel yang di alami Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konpensasi) sebesar 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) seketika dan sekaligus, dan apabila Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan putusan dikenakan denda sebesar 6% / tahun.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi maupun orang yang mendapat hak di atasnya untuk mengosongkan rumah yang terletak di Jl. Gelora RT/RW 02/012 Kel. Sidomulyo Barat Kec. Tampar Kota Pekanbaru dengan Luas tanah 239 M2 dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konpensasi ).
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan sesuai dengan keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Jawaban Tergugat IV.

DALAM EKSEPSI :

I. Pengadilan Negeri Pekanbaru Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini :

Bahwa DALAM Gugatan a quo PENGGUGAT mempermasalahkan adanya penyerahan jaminan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai jaminan hutang pada TERGUGAT IV tanpa sepengetahuan PENGGUGAT. Dalam hal ini TERGUGAT IV adalah Bank Syariah yang dalam melakukan kegiatannya tunduk pada Undang- Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Perihal Penyelesaian Sengketa yang terkait Bank Syariah diatur dalam Bab IX Pasal 55 Ayat (1):

"Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama"

Penjelasan "Cukup jelas"

- Pasal 55 Ayat (1) Ayat (2) :

"Dalam hal Para Pihak telah memperjanjikan sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad"

Penjelasan : "Yang dimaksud dengan 'Penyelesaian Sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad' adalah upaya sebagai berikut

- a. Musyawarah;
- b. Mediasi perbankan;
- c. Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain; dan/atau;
- d. Melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.

- Pasal 55 Ayat (3):

'Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah"

Penjelasan : "Cukup jelas"

Sebagai catatan : Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 memvatakan ketentuan UU

Halaman 20 dari 33 hal putusan No 22/PDT/2017/PT.PBR

#### Disclaimer

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



No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dalam Penjelasan Pasal 55 ayat (2) dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Dengan demikian Pengadilan Negeri Pekanbaru tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara ini.

Dan dengan mengacu pada Pasal 136 HIR, maka TERGUGAT IV memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memberikan Putusan Sela terhadap perkara ini.

II. Gugatan PENGGUGAT Kabur (Obscur Libel):

Bahwa Gugatan PENGGUGAT perihal adanya pinjam meminjam uang antara PENGGUGAT, TERGUGAT I, dan TERGUGAT II kemudian terjadilah "WANPRESTASI" sebagaimana dalil posita vide 1 s.d 14, sementara titel Gugatan PENGGUGAT adalah tentang "PERBUATAN MELAWAN HUKUM".

Berdasarkan fakta hukum tersebut Gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas/kabur dan karenanya sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi MARI No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970, yang menyatakan:

"Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima"

III. Gugatan PENGGUGAT *Error In Objecto* :

Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya menyebutkan bahwa objek sengketa adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 6947/Sidomulyo Barat, sedangkan objek agunan milik TERGUGAT I yang ada pada TERGUGAT IV adalah Sertipikat Hak Milik No. 5702/Sidomulyo Barat tertanggal 11 Maret 2002, Surat Ukur No. 1332/Sidomulyo/2001 tanggal 30 Oktober 2001, seluas 239 m2 (*dua ratus tiga puluh sembilan meter persegi*) atas nama TERGUGAT I ("SHM No. 5702/Sidomulyo Barat").

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, nyata secara jelas dan terang benderang bahwa PENGGUGAT telah salah dan keliru dalam objek sengketa.



Dengan demikian Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang *Error In Objecto* dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

**IV. Gugatan PENGGUGAT *Error In Persona* :**

Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya mendasarkan adanya Akta Jual Beli No. 30/2011 tanggal 10 Maret 2011 antara PENGGUGAT selaku Penjual dan TERGUGAT II selaku Pembeli yang dibuat Notaris/PPAT H. BENIZON S.H. (TERGUGAT III) ("AJB No. 30") atas SHM No. 5702/Sidomulyo Barat.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terkait dengan adanya permasalahan mengenai AJB No. 30 dalam perkara a *quo*, maka secara terang dan jelas TERGUGAT IV bukanlah pihak dalam jual beli dimaksud dan tidak mempunyai hubungan hukum selain PENGGUGAT dengan TERGUGAT I.

Dengan demikian Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang *Error In Persona* dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

**V. PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas hukum :**

Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya mengaku sebagai pemilikan tanah SHM No. 5702/Sidomulyo Barat, namun faktanya secara hukum telah terjadi peralihan hak milik

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pekanbaru Tidak berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini.
3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aequo et Bono*).

Jawaban Tergugat V.

I.DALAM EKSEPSI



## A. EKSEPSI ADANYA PERJANJIAN TIMBAL BALIK (EXCEPTIE NON ADIMPLETI CONTACTUS)

1. Bahwa eksepsi ini Tergugat V ajukan dalam kaitannya adanya perjanjian timbal balik antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian demikian seseorang tidak berhak menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian (M.Yahya Harahap,S.H, "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan,Persidangan,Penyitaan,Pembuktian dan Putusan Pengadilan", Cetakan ke X, Penerbit Sinar Grafika, Hal.461) ;
2. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada butir angka 3,4,5 ,6 dan 7 pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah membuat Akta kesepakatan pinjam meminjam uang yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III, yang awalnya pinjaman tersebut berjumlah sebesar Rp.85.000.000.- (delapan puluh lima juta rupiah) dan harus dikembalikan kepada Tergugat I pada awal April 2010, namun karena Penggugat tidak bisa membayar angsuran hutangnya dengan tepat waktu kepada Tergugat I maka kemudian dibuatlah kesepakatan pembaharuan atas hutang tersebut sehingga total hutang Tergugat I menjadi Rp.120.000.000.- (seratus dua puluh juta rupiah) ;
3. Bahwa kemudian dari total hutang sejumlah Rp.120.000.000.- (seratus dua puluh juta rupiah) masih tersisa sebesar Rp.70.000.000.- (tujuh puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan kepada Tergugat I namun faktanya sampai jatuh tempo sisa hutang tersebut tidak dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I ;
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dalam perjanjian tersebut terbukti bahwa Tergugat I telah memenuhi prestasinya yaitu memberikan pinjaman uang kepada Penggugat, justru sebaliknya Penggugat sendirilah yang wanprestasi karena tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukannya yaitu melakukan pembayaran hutang kepada Tergugat I sebagaimana yang telah diperjanjikan, terbukti sesuai dengan Pengakuan Penggugat dalam gugatan aquo, bahwa Penggugat baru melakukan pembayaran hutangnya hanya sebesar Rp.92.000.000.- (sembilan puluh dua juta rupiah) kepada Tergugat I ;
5. Bahwa oleh karena Penggugat sendiri yang telah melakukan wanprestasi terhadap Tergugat I sehingga dalam perjanjian yang demikian menurut hukum, Penggugat tidak berhak menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam Perjanjian yaitu melunasi



hutang yang telah dibuatnya sesuai kesepakatan kepada Tergugat I, dan oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

## B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

1. Bahwa dalam perkara aquo jelas terlihat Penggugat tidak cermat dan jeli terhadap para pihak yang akan ditarik sebagai pihak yang akan digugat padahal dalam dalil gugatan pada butir angka 18, Penggugat telah secara tegas menyatakan bahwa terhadap objek gugatan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.6974/Sidomulyo Barat diatas tanah seluas 239 M2 tercatat atas nama Rahmat Herman Suwandi (Tergugat I) berikut bangunan Rumah permanen yang ada diatasnya terletak di Jalan Gelora RT.002/012 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru akan dilaksanakan pelelangan pada tanggal 17 Desember 2015 oleh pengadilan Agama Pekanbaru berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Pekanbaru Nomor : 009/Pdt.G/Eks/2015/PA.Pbr tanggal 10 Desember 2015 ;
2. Bahwa oleh karena telah adanya Penetapan Pengadilan Agama Pekanbaru untuk melaksanakan pelelangan terhadap SHM No.6974/ Sidomulyo Barat atas nama Tergugat I, maka seharusnya pihak Kantor Lelang dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru (KPKNL) harus ditarik sebagai Tergugat dalam perkara aquo;
3. Bahwa dengan tidak ditariknya pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru (KPKNL) sebagai pihak dalam perkara ini maka dengan demikian Gugatan Penggugat mengandung cacat formil mengenai pihaknya atau kurang pihak (Plurium Litis Consortium) ;
4. Bahwa kaidah hukum Yurisprudensi MARI Nomor : 1566K/Pdt/1983 tanggal 13 September 1984 menyatakan : “ *Gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat plurium litis consortium* “ ;
5. Bahwa dengan demikian oleh karena tidak diikut sertakan pihak Kantor Lelang (KPKNL Pekanbaru) maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

## C. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa suatu gugatan Kabur (*obscuur libel*) adalah suatu gugatan yang dikonstruksi secara membingungkan (kabur dan tidak jelas) sehingga mengaburkan inti dari gugatan itu sendiri. Hal tersebut telah dilakukan para



Penggugat dalam gugatan aquo, dimana Petitum tidak didasarkan pada posita gugatan aquo ;

2. Bahwa hal mana dapat dilihat dalam posita gugatan pada butir angka 15 Penggugat pada pokoknya menyatakan *"...mewajibkan kepada Tergugat I,II,III,IV dan Turut Tergugat I untuk mengganti rugi kepada Penggugat secara materil sejumlah Rp.300.000.000.- (sesuai dengan harga tanah berikut bangunan rumah permanen yang ada di atasnya) dan secara moril sejumlah Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah)..dst.."* ;
3. Bahwa aneh dan lucunya, dalam Petitum gugatan butir angka 8, Penggugat meminta : *agar menghukum Tergugat I,II,III,IV,V dan Turut Tergugat I baik sendiri maupun secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian materil kepada Penggugat sejumlah Rp.300.000.000.- (sesuai dengan harga tanah berikut bangunan rumah permanen yang ada di atasnya) dan secara moril sejumlah Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah)..dst "* ;
4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung, teori serta praktek hukum acara yang berlaku, suatu gugatan dapat dikategorikan sebagai *gugatan kabur dan tidak jelas apabila Petitum Gugatan tidak didasarkan pada Posita Gugatan (Vide.Putusan Mahkamah Agung tanggal 8 Desember 1982 No.1075 K/Sip/1982) ;*
5. Bahwa oleh karena Petitum Gugatan aquo (Petitum butir angka 8) tidak didasarkan pada posita gugatan (Posita butir angka 15 ) maka tuntutan ganti kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.300.000.000.- dan secara moril sejumlah Rp.500.000.000,- pada Petitum butir angka 8 dari Gugatan aquo sepanjang berkaitan dengan Tergugat V adalah kabur dan tidak jelas dan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
6. Bahwa kemudian bukan itu saja ketidak sinkronan antara Posita dan Petitum gugatan yang dilakukan Pengugat dalam perkara aquo dimana dalam posita gugatan pada butir angka 22 mengenai uang paksa (*dwangsom*) Penggugat memohon agar para Tergugat dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.- (*seratus ribu rupiah*) perhari dihitung sejak putusan diucapkan, namun sebaliknya dalam Petitum pada butir angka 14 Penggugat justru meminta agar para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000.- (*satu juta rupiah*) perhari, dengan demikian sudah semakin jelaslah bahwa gugatan aquo adalah kabur dan tidak jelas dan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

## D.EKSEPSI ERROR IN PERSONA/KEKELIRUAN PIHAK



1. Bahwa Penggugat telah menarik Ny.Yulfita Rahim,SH dalam perkara aquo sebagai Tergugat V dalam jabatannya hanya selaku Notaris saja dan bukan selaku PPAT;
2. Bahwa padahal jabatan Tergugat V ketika melakukan perbuatan hukum dalam membuat akta pemberian hak tanggungan Nomor : 8035/2013 adalah selaku PPAT dan bukan selaku Notaris ;
3. Bahwa dengan demikian Penggugat telah keliru menarik Tergugat V dalam jabatannya selaku Notaris saja dan seharusnya juga dalam jabatan selaku PPAT karena itu sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima ;

## II.DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi diatas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam Jawaban Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat V ;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada butir angka 1,2,3,4,5,6,7,8 dan 9 adalah merupakan bentuk Pengakuan dari Penggugat bahwa benar Penggugat mengakui telah berhutang kepada Tergugat I sesuai dengan Akta Pinjam meminjam yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III dimana Penggugat juga mengakui masih belum memenuhi kewajibannya untuk membayar sisa hutangnya kepada Tergugat I ;
4. Bahwa ketika Penggugat diminta oleh Tergugat II untuk membuat perjanjian pinjam meminjam uang dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III Penggugat sadar resiko dan akibat dari perjanjian yang dibuatnya tersebut adalah menjadi tanggung jawab sepenuhnya Penggugat;
5. Bahwa apapun alasannya adalah merupakan suatu "kebodohan" dan kelalaian Penggugat sendiri apabila kesepakatan pinjam meminjam uang yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I ternyata uang pinjaman tersebut dipergunakan untuk Tergugat II ;
6. Bahwa oleh karena yang membuat perjanjian pinjam meminjam uang tersebut adalah antara Penggugat dengan Tergugat I dan bukan antara Tergugat II dengan Tergugat I, maka secara hukum yang tetap bertanggung jawab terhadap pelunasan pembayaran pinjaman tersebut adalah Penggugat ;



7. Bahwa kemudian dalam dalil gugatannya pun Penggugat tidak secara jujur mengakui berapa sisa jumlah hutang yang masih harus dibayarkan kepada Tergugat I sampai jatuh tempo tanggal 10 Agustus 2010 dan sepertinya Penggugat sengaja untuk mengaburkan total jumlah sisa hutang yang harus dibayarkan kepada Tergugat I ;
8. Bahwa dalil Penggugat pada butir angka 8 yang antara lain menyatakan bahwa terhadap sisa hutang yang harus dibayarkan oleh Penggugat ada unsur paksaan yang dilakukan Tergugat I, menurut hemat Tergugat V adalah dalil yang tidak benar, mengada-ada, dan harus ditolak, karena Penggugat tidak secara jelas menggambarkan bagaimana bentuk pemaksaan yang telah dilakukan Tergugat I kepada Penggugat tersebut ;
9. Bahwa Tergugat V tidak pernah mengetahui adanya perjanjian pinjam meminjam antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III ;
10. Bahwa benar Tergugat V telah membuat suatu perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat IV dan perjanjian kredit dibuat atas permintaan dan kesepakatan para pihak yaitu Tergugat I dan Tergugat IV dengan Jaminan/Agunan hutang berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6947/Sidomulyo Barat seluas 239 M2 tercatat atas nama Rahmat Herman Suwandi (Tergugat I) dan SHM tersebut bukan atas nama Penggugat dan oleh karena Sertifikat Hak Milik yang dijaminan tersebut adalah milik Tergugat I maka terhadap Sertifikat Hak Milik tersebut oleh Tergugat V telah dipasang Hak Tanggungan dikantor Tergugat VI sebagai jaminan/agunan hutang kepada Tergugat IV ;
11. Bahwa jabatan Tergugat V ketika membuat akta pemberian hak tanggungan adalah selaku PPAT dan bukan selaku Notaris karena itu keliru apabila Penggugat menarik Tergugat V dalam jabatannya hanya sebagai Notaris saja karena seharusnya juga ditarik dalam jabatan sebagai PPAT;
12. Bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil Penggugat pada butir angka 18,19 dan 21 karena Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 6947/Sidomulyo Barat seluas 239 M2 bukanlah milik Penggugat tetapi milik Tergugat I ;
13. Bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil gugatan Penggugat pada butir angka 17 karena semua perbuatan-perbuatan hukum yang dijalankan Tergugat V baik selaku Notaris maupun PPAT sudah prosedural dan tidak ada yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan sehingga perbuatan Tergugat V tersebut adalah sah secara hukum ;



14. Bahwa terhadap petitum/tuntutan Penggugat pada butir angka 11 mengenai pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*uitvoorbij voorraad*) harus ditolak karena tidak sesuai dengan surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.3 tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.4 Tahun 2001 ;
15. Bahwa terhadap tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000.- (*satu juta rupiah*) perhari dihitung sejak putusan diucapkan, tidak beralasan dan harus ditolak karena disamping tuntutan tersebut tidak sesuai/tidak sinkron dengan posita gugatan pada butir angka 22, juga tidak dapat diterapkan terhadap perkara pembayaran sejumlah uang ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TERGUGAT V mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan :

I.DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat V ;

II.DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau : Dalam Peradilan yang baik mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Turut Tergugat I.

DALAMEKSEPSI

Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dari Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya;

1. Gugatan Kabur (*Obscuur Libe1*).

Dalam posita gugatan Penggugat tidak ditemukan uraian kejadian-kejadian ataupun peristiwa hukum yang bersifat melawan hukum ataupun wanprestasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dalam perkara aquo yang berakibat timbulnya kerugian yang dialami oleh Penggugat. Bahwa yang menjadi pokok perkara adalah sengketa hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;



2. Bahwa yang menjadi objek perkara adalah Sertipikat Hak Milik Nomor : 6947/Sidomulyo Barat Kecamatan Tampan dengan luas 239 M<sup>2</sup> ( Dua ratus tiga puluh Sembilan meter persegi ) yang terakhir terdaftar atas nama RAHMAT HERMAN dahulu BETRI NELLI ;
3. Bahwa Berdasarkan PERDA KOTA PEKANBARU NO 04/03 Tahun 2003 Tanggal 17 Juni 2003 Sertipikat Hak Milik Nomor : 6947 /2002 GS/SU Nomor 1332/2001 Tanggal 30 Oktober 2001 Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Tampan dirubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 5702/2007 Surat Ukur Nomor 8812/2007 Tanggal 10 Oktober 2007 Kelurahan Sidomulyo Barat Kecamatan Tampan;
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 5702/2007 Surat Ukur Nomor 8812/2007 Tanggal 10 Oktober 2007 Kelurahan Sidomulyo Barat Kecamatan Tampan dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 6947/Sidomulyo telah dilakukan peralihan hak atas tanah dari BETRI NELLI Kepada RAHMAT HERMAN SUWANDI berdasarkan Akta Jual Beli PPAT HAJI BENZON, S.H., Nomor : 30/2011 tanggal 10 Maret 2011 ;
5. Bahwa Turut Tergugat I ( Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ) melakukan Peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli ( Akta Autentik ) yang dibuat dihadapan Notaris HAJI BENZON, S.H., Nomor : 30/2011 tanggal 10 Maret 2011 ;
6. Bahwa proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu Pasal 37-40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 103 -106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
7. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Kel. Tangkerang Utara, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru telah dibebani dengan hak tanggungan Nomor 8305 /2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan PPAT HAJJAH YULFITA RAHIM, S.H. Nomor : 429/2012 tanggal 18 Juli 2012 atas nama PT. BANK MEGA SYARIAH, berkedudukan berkantor pusat di Jakarta Selatan, dan telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ( Turut Tergugat I ) pada Tanggal 24 Oktober 2013 dengan nilai Tanggungan sebesar Rp. 187.500.000 ( Seratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah )



8. Bahwa Proses Pemasangan Hak Tanggungan yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ( Turut Tergugat I ) telah sesuai dengan Ketentuan yang berlaku yaitu Pasal 114 ayat (1-7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tata cara pemasangan hak tanggungan

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

**I. DALAM EKSEPSI .**

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dari BETRI NELLI kepada RAHMAT HERMAN SUWANDI berdasarkan Akta Jual Beli PPAT HAJI BENIZON, SH S.H., Nomor : 30/2011 tanggal 10 Maret 2011 telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku ;
- Menyatakan pendaftaran Pemasangan Hak Tanggungan Nomor 8305/2013 berdasarkan Akta Hak Tanggungan PPAT HAJJAH YULFITA RAHIM, SH 429/2012 tanggal 18 Juli 2012 atas nama PT. BANK MEGA SYARIAH, berkedudukan berkantor pusat di Jakarta Selatan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dan telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul perkara.

apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Turut Tergugat mohon untuk diberi putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*) ;

Menimbang bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Pekanbaru telah menjatuhkan Putusan pada tanggal 29 Juni 2016 Nomor 5/Pdt.G/2016/PN.Pbr yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pekanbaru tidak berwenang mengadili perkara ini ( Perkara Perdata Nomor 05/Pdt.G/2016/PN.Pbr ) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.334.430.- ( dua juta tiga ratus tiga puluh empat ribu empat ratus tiga puluh rupiah) ;



Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru yang menyatakan bahwa pada tanggal 13 Juli 2016 Kuasa Pembanding telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 05/Pdt.G/2016/PN.Pbr, tanggal 29 Juni 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama dan sah kepada para Terbanding, masing-masing yaitu Kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 25 Juli 2016, Kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 5 Agustus 2016, Kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 28 Juli 2016, Kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 22 Juli 2016, Kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 25 Juli 2016 dan Kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 22 Juli 2016;

Membaca memori banding yang diajukan Kuasa Pembanding semula Penggugat tertanggal 3 Oktober 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada 3 Oktober 2016 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama dan sah kepada para Terbanding, masing-masing yaitu Kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 31 Oktober 2016, Kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 9 November 2016, Kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 26 Oktober 2016, Kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 1 November 2016, Kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 26 Oktober 2016 dan Kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 1 November 2016;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding IV semula Tergugat IV tertanggal 18 November 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 22 November 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat tanggal 6 Desember 2016;

Membaca risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru, yang telah memberikan kesempatan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 1 November 2016 serta kepada para Terbanding, masing-masing yaitu Kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 31 Oktober 2016, Kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 9 November 2016, Kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 26 Oktober 2016, Kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 1 November 2016, Kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 26 Oktober 2016 dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 1 November 2016;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya diajukan dalam tenggang waktu maupun tatacara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara serta turunan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 29 Juni 2016 Nomor 5/Pdt.G/2016/PN.Pbr , dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Surat Memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan Surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding IV semula Tergugat IV , yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan hukum Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri , sehingga putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 5/Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 29 Juni 2016 dapat dipertahankan dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap di pihak yang kalah, baik pada pengadilan tingkat pertama, maupun pada tingkat banding , maka biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan tersebut harus dibebankan kepadanya , yang untuk peradilan tingkat banding akan ditetapkan di dalam amar putusan ini ;

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan RBg ;

M E N G A D I L I

Halaman 32 dari 33 hal putusan No 22/PDT/2017/PT.PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 5/Pdt.G/2016/PN.Pbr, tanggal 29 Juni 2016 , yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari Rabu , tanggal 1 Maret 2017, oleh kami SUGENG RIYONO ,SH.,M.Hum sebagai Hakim Ketua Majelis,JUNILAWATI HARAHAHAP,SH.,MH dan YONISMAN .SH.,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis , tanggal 2 Maret 2017 oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut , Drs.RAHMAN SIREGAR,SH. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA;

HAKIM KETUA;

JUNILAWATI HARAHAHAP,SH.,MH

SUGENG RIYONO ,SH.,M.Hum

YONISMAN .SH.,MH

PANITERA PENGGANTI;

Drs.RAHMAN SIREGAR,SH.

Rincian biaya proses banding :

1. Meterai	Rp.	6.000,-
2. Redaksi	Rp.	5.000,-
3. Biaya Administrasi	Rp.	139.000,-
Jumlah	Rp.	150.000,-

( Seratus lima puluh ribu rupiah )