



P U T U S A N

Nomor 128/PDT/G/2016/PT.PBR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pekanbaru, yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

MUHAMMAD EDI, beralamat di Jalan Serayu Nomor 50 RT 002 RW 003 Kel. Labuh Baru Timur Kec. Payung Sekaki Kota Pekanbaru, Selanjutnya disebut sebagai :**PEMBANDING** dahulu **PENGGUGAT**;

dalam hal ini memberi kuasa kepada EKA MEDIELY, S.H dan RICHI RAHMAN, S.H., Advokat dan Advokat Magang, pada Kantor Hukum EKA MEDIELY & REKAN, beralamat di Jalan HR. Soebrantas Nomor 9 Samping Bank BPR Kel. Tuah Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2015,

Lawan:

1. **FRISKA DWIWATI NAPITUPULU**, Beralamat di Jalan Tiung No. 8 RT 004 RW 006 Kel. Labuh Baru Timur Kec. Payung Sekaki Kota Pekanbaru, Selanjutnya disebut :**TERBANDING I** dahulu **TERGUGAT I**.
2. **Hj. FITRI ENNY, S.H., SPn**, Notaris /PPAT, Berkantor di Jalan DR. Samratulangi No. 22 Kota Pekanbaru, Selanjutnya disebut :**TERBANDING II** dahulu **TERGUGAT II**;
3. **Kepolisian Sektor (POLSEK) Rumbai Pesisir** di Jalan Khayangan/Sekolah Nomor 1 Rumbai Pesisir Pekanbaru, Selanjutnya disebut : **TURUT TERBANDING I** dahulu **TURUT TERGUGAT I**;
4. **Badan Pertanahan Nasional Cq. Badan Pertanahan Propinsi Riau, Cq. Badan Pertanahan Kota Pekanbaru**, beralamat di **Jl. Pepaya No. 47 Kota Pekanbaru**, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** dahulu **TURUT TERGUGAT II**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Setelah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor: 128/Pen.Pdt/2016 PT.PBR tanggal 23 September 2016 tentang penunjukan Majelis Hakim yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut dalam tingkat banding;

2. Berkas perkara dan surat - surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan - keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam surat gugatan tertanggal 22 Juni 2015 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik satu unit Bangunan Ruko diatas sebidang tanah berdasarkan alas hak surat Sertifikat Hak Milik Nomor :1613, Surat Ukur Nomor: 00029/2013, tanggal 10 April 2013 seluas 60 M2 terdaftar atas nama Muhammad Edi, yang terletak di Kel Limbungan Baru, Kec. Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru;
2. Bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik tersebut diatas menjadi jaminan atas pinjaman Penggugat di salah satu Bank Swasta, dan karena hutang Penggugat sudah jatuh tempo, maka Penggugat sangat membutuhkan pinjaman dana sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk melunasi hutang tersebut, kemudian Penggugat meminjam dana kepada Tergugat I sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
3. Bahwa Penggugat bersama Tergugat I melunasi pinjaman Bank tersebut, dan setelah pinjaman itu tersebut lunas dan surat Sertifikat Hak Milik Nomor :1613, Surat Ukur Nomor : 00029/2013, tanggal 10 April 2013 seluas 60 M2 terdaftar atas nama Muhammad Edi/Penggugat, tersebut kemudian diambil oleh Tergugat I dari Bank sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I;
4. Bahwa setelah itu Tergugat I meminta Penggugat untuk membuat surat pernyataan di hadapan Tergugat II, Notaris Hj. Fitri Enny,S.H.,Spn dengan nomor Surat Pernyataan yaitu nomor 21 tanggal 16 April 2014. Pada saat itu, Penggugat dan Istri juga di minta Tergugat I dan Tergugat II untuk menandatangani blanko kosong/kertas kosong, diatasnya bertuliskan Surat Kuasa untuk menjual dan dibawahnya ada nama Penggugat dan Istri yang dibubuhi materai enam ribu, karena dalam kondisi terdesak untuk melunasi hutang Penggugat di Bank tersebut diatas dan karena ketidak mengertian Penggugat akhirnya Penggugat dan istri menandatangani blanko kosong/kertas kosong tersebut;

Halaman 2 Putusan Nomor 123/PDT/2016/PT.PBR



5. Bahwa Tergugat II tidak ada menerangkan apa maksud dan tujuan isi dari surat kuasa tersebut dan Penggugat tidak pernah datang dan menghadap di hadapan Tergugat II pada jam, hari, tanggal, bulan dan tahun yang disebutkan di dalam surat kuasa tersebut karenanya Surat Kuasa Untuk Menjual sebagai mana yang termuat dalam salinan akta no 05 yang dikeluarkan Tergugat II tertanggal 25 September 2014 Penggugat tanda tangani pada tanggal dan bulan tersebut melainkan pada tanggal yang sama saat peminjaman uang;
6. Bahwa tindakan Tergugat II tersebut bertentangan dengan pasal 16 ayat(1) huruf I Undang-undang nomor 30 tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi "membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris"
7. Bahwa karena Surat Kuasa Untuk Menjual sebagai mana yang termuat dalam salinan akta no 05 yang dikeluarkan Tergugat II tertanggal 25 September 2014 tidak dibuat berdasarkan kesepakatan dan kausa yang halal maka sudah sepantasnya Surat Kuasa Jual tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.
8. Bahwa didalam Surat Pernyataan berhutang di sebutkan " Pinjaman tersebut harus dikembalikan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dalam jangka waktu 4 (empat) bulan ditambah adendum selama 2 (dua) bulan", namun Penggugat belum sanggup membayar kewajiban sesuai waktu yang diperjanjikan dan tanpa sepengetahuan Penggugat sertifikat hak milik atas nama Penggugat tersebut sudah dibaliknamakan oleh Tergugat I ke atas namanya melalui Tergugat II.
9. Bahwa sekalipun hutang Penggugat sudah jatuh tempo pembayaran namun belum ada kesepakatan atas nilai jaminan Penggugat dengan Perbandingan hutang, belum ada kesepakatan jual beli dan penetapan harga jual dari nilai jaminan Penggugat sebagai jaminan hutang, namun Tergugat I melalui Tergugat II sudah memproses seluruh balik nama atas sertifikat hak milik Penggugat kepada Tergugat I di kantor Turut Tergugat II.
10. Bahwa hal ini jelas-jelas telah merugikan Penggugat karena nilai jaminan 1 unit Ruko Penggugat tersebut saat ini pasarannya secara umum di daerah tersebut sudah berkisar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sementara hutang Penggugat hanya Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sangat jauh selisihnya;



11. Bahwa jika pun ada bunga dari pinjaman maka harusnya di tetapkan terlebih dahulu bunga dan nilai asset Penggugat yang menjadi jaminan, kemudian di buat kesepakatan harga jual belinya, berdasarkan kesepakatan tersebut baru seharusnya Tergugat II dapat memproses balik nama atas Ruko tersebut kepada Tergugat I.
12. Bahwa dengan demikian terbitnya peralihan hak atas tanah berdasarkan sertifikat hak atas tanah dan Bangunan No.1613 atas nama Friska Dwiwati Napitupulu yang berasal atau sebelumnya dari sertifikat hak atas tanah dan Bangunan No. 1613 atas nama Penggugat telah melanggar hukum dan kepatutan, begitu juga proses balik nama atas sertifikat Penggugat yang dilakukan Tergugat I dan II tanpa sepengetahuan Penggugat, sehingga sesuatu yang berkaitan dengan proses balik nama tersebut telah bertentangan dengan hukum, etika dan kepatutan, sehingga sertifikat tanah dan Bangunan No. 1613 atas nama Friska Dwiwati Napitupulu dapat dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum
13. Bahwa proses balik nama yang dilakukan Tergugat II telah melanggar pasal 15 Bab III bagian Pertama undang-undang nomor 30 tahun 2004 yang telah diubah dengan undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dan melanggar Kode Etik Profesi dan sumpah jabatannya sebagai seorang Notaris yang termuat dalam pasal Pasal 3 ayat 4 yang berbunyi "Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris."
14. Bahwa pada tanggal 11 Februari 2015 di saat Penggugat berada di salah satu pusat perbelanjaan menemani kakak Penggugat yang baru datang dari Jawa, secara tiba-tiba Penggugat diberhentikan Tergugat I dandibawa secara paksa oleh Tergugat I dengan mempergunakan oknum, kePolsek Rumbai Pesisir /Turut Tergugat I dan dipaksa untuk menandatangani surat perjanjian yang dibuat dan diketik oleh anggota Turut Tergugat I.
15. Bahwa karena merasa cemas dan tertekan dibawa secara paksa ke kantor Turut Tergugat I dimana yang mengetik perjanjian juga adalah anggota Tergugat I maka Penggugat menandatangani perjanjian yang dibuat Tergugat I bersama anggota Turut Tergugat dan Kakak Penggugat dengan terpaksa juga harus menandatangani perjanjian yang di sodorkan Tergugat I tersebut karena perasaan cemas dan takut berada di kantor Turut Tergugat I;



16. Bahwa perjanjian tersebut pada intinya menerangkan "Penggugat harus membayar hutang kepada Tergugat I sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), bila tidak terbayar Penggugat diminta untuk mengosongkan Ruko milik Penggugat yang menjadi jaminan hutang tersebut, yang kemudian sudah dibalik namakan oleh Tergugat I atas namanya, hal ini jelas sangat merugikan Penggugat.
17. Bahwa karena surat perjanjian tersebut dibuat disaat Penggugat dalam perasaan tertekan dan dibuat tidak dengan kausa yang halal maka sudah sepatutnya perjanjian tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
18. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II diatas dapatdikualifisir sebagai perbuatan melanggar hukum, yang membawakerugian kepada seorang lain, yang mewajibkan orang itu untuk mengganti kerugian yang ditimbulkannya, sebagaimana yang dimuat dalam pasal 1365 KUHPerdara, oleh karenanya mohon yang MuliaKetua/Anggota Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat I, II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
19. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan II diatas adalah sebagai berikut:
- 19.1. Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I
- Tergugat I meminta Penggugat dan Istri menandatangani blan kosong /kertas kosong yang diatas bertitel/judul Surat Kuasa menjual yang dibawahnya ada nama Penggugat yang dibubuhi materai Rp6.000 (enam ribu rupiah) sebagai syarat meminjam uang;
 - Tergugat I bersama-sama Tergugat II telah membuat kuasa jual dengan cara melawan/melanggar Hukum perjanjian karena kuasajual dibuat tanpa kausa yang halal, dan menjual kepada dirinyasendiri tanpa sepengetahuan Penggugat, dengan tidak membuat kesepakatan harga jual terlebih dahulu;
 - Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat telah membaliknamakan /mengalihkan Surat Sertifikat Hak Milik atas namaPenggugat menjadi atas nama Tergugat I dengan mempergunakan kuasa jual tanpa kausa yang halal.
 - Tergugat I telah mempergunakan oknum Polisi untuk membawa Penggugat secara paksa ke kantor Turut Tergugat I dan mempergunakan kantor Turut Tergugat I serta anggota Turut Tergugat I untuk membuat perjanjian yang menimbulkan rasa takut pada



Penggugat dan Kakak Penggugat agar menandatangani Perjanjian tertanggal 11 Februari 2015.

19. 2.Perbuatan Melawan hukum Tergugat I

- a. Tergugat II tidak menerangkan maksud dan tujuan dari blankokosong /kertas kosong yang bertitel Kuasa Jual dan dibawahnya ada nama Penggugat dan Istri yang diberi materai untuk ditandatangani dan Tergugat II tidak menyebutkan apa-apa sajayang akan dijabarkan/tulis di dalam surat blanko kosong yang disodorkan kepada Penggugat dikantornya tersebut;
- b. Tergugat II telah mengurus proses balik nama Surat Sertikat Hak Milik I di kantor Turut Tergugat II tanpa memberitahu Penggugat dengan dasar kuasa jual yang tidak berdasarkan kausa yang halal;
- c. Bahwa Tergugat II mengetahui benar belum ada kesepakatan harga jual dari bangunan ruko berdasarkan alas hak Sertifikat No.1613 atas Nama Penggugat namun tetap mengurus dan memproses balik namanya ke atas nama Tergugat I pada kantor Turut Tergugat II.

20. Bahwa karena surat pernyataan Nomor 21 tanggal 16 April 2014 Tentang Hutang Peggugat yang buat di hadapan Tergugat II NotarisHj. Fitri Enny,S.H.Spn, belum menjelaskan mengenai syarat-syaratdan tata cara dalam pinjam meminjam, dan pembayaran hutang piutang, yang dimuat hanya jangka waktu dan akibat bila hutang tidak dibayar sesuai waktu yang disepakati;

21. Bahwa dan karena bunga pinjaman tidak ada disepakati dengan demikian tidak ada kewajiban bagi Peggugat untuk membayar bunga atas pinjaman yang diberikan. Kalau pun benar Peggugat harus membayar hutang beserta bunganya tentu harus berdasarkan bunga bank yang wajar dan beralaskan hukum, kalau Peggugat diminta membayar bunga dengan standar Bunga bank, yaitu sebesar 1 % (satu persen) perbulan atau 12 % (dua belas persen) pertahun, sehingga sejak tanggal pemberian pinjaman sampai gugatan ini, bunga yang wajib Peggugat bayar sejak tanggal 16 April 2014 sampai dengan tanggal 16 Juni 2015, adalah sebesar Rp36.844.000,- (tiga puluh enam delapan ratus empat puluh empat ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

Pokok	% bunga	Priode		Hari	Bunga
250.000.000,-	12,00%	16 April 2014	16 Mei 2014	30	2.500.000,-
252.000.000,-	12,00%	16 Mei 2014	16 Juni 2014	31	2.525.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-					
255.025.000,-	12,00%	16 Juni 2014	16 Juli 2014	30	2.550.500,-
-					
257.575.250,-	12,00%	16 Juli 2014	16 Agust 2014	31	2.575.550,-
-					
260.151.025,-	12,00%	16 Agust.2014	16 Sept. 2014	30	2.572.752,-
-					
262.752.512,-	12,00%	16 Sept. 2014	16 Okt.2014	31	2.601.510,-
-					
265.380.037,-	12,00%	16 Okt. 2014	16 Nov.2014	30	2.627.525,-
-					
268.003.835,-	12,00%	16 Nov.2014	16 Des.2014	31	2.680.338,-
-					
270.714.176,-	12,00%	16 Des.2014	16 Jan.2015	31	2.707.141,-
-					
273.421.317,-	12,00%	16 Jan.2015	16 Feb.2015	28	2.734.213-
-					
276.155.530,-	12,00%	16 Feb.2015	16 Mar. 2015	30	2.761.555,-
-					
278,317.085-	12,00%	16 Mar.2015	16 Apr.2015	30	2.817.062,-
-					
281.706.255	12,00%	16 Apr.2015	16 Mei 2015	31	2.817.062,-
-					
284.523.317	12,00%	16 Mei 2015	16 Juni 2015	30	2.845.233,-
	Total				36.844.000,-

22. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II telah mengakibatkan kerugian yaitu berupa hilangnya kepercayaan rekan kerja, habisnya waktu, terkurasnya pikiran dan terganggunya pekerjaan dan tidak adanya kenyamanan hidup Penggugat dan keluarga dengan berat hati Penggugat menilai kerugian tersebut bila di nominalkan sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Dan harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus baik secara sendiri-sendiri maupun tanggung renteng.

23. Bahwa guna menjamin gugatan ini tidak sia-sia karena adanya kekhawatiran itikad tidak baik Tergugat I dan Tergugat II untuk membayarkan kewajibannya kepada Penggugat, maka mohon Yang Mulia Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II.

24. Bahwa Sita Jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II, akan Penggugat tunjukkan secara tegas dan dimohonkan dalam permohonan tersendiri.

25. Bahwa, untuk menjaga kekhawatiran dimana Tergugat I tidak akan melaksanakan isi putusan perkara ini, maka berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku sudah seharusnya kepada tergugat dihukum untuk membayar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang paksa (Dwang Som) sebesar Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah) perhari terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap.

26. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat cukup beralasan dan berdasarkan hukum, maka untuk menghindari kerugian lebih besar nantinya, Penggugat mohon agar pengadilan berkenan menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voebaar bij voorrad) walaupun Tergugat melakukan upaya hukum Verzet, Banding atau Kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan hukum diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan:
 - a. Proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 1613, Surat Ukur Nomor : 00029/2013, tanggal 10 April 2013 seluas 60 M2 terdaftar atas nama Muhammad Edi, yang terletak di Kel Limbungan Baru, Kec. Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru menjadi atas nama Tergugat I yang dilakukan oleh Tergugat II pada Turut Tergugat II
 - b. Jual Beli atas tanah beserta bangunan diatasnya yang dilakukan oleh Tergugat I kepada dirinya sendiri yang dibantu oleh Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa Untuk Jual No.05
 - c. Surat Perjanjian yang dibuat di Polsek Rumbai Pesisir tanggal 11 Februari 2015
 - d. Semua tindakan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah beserta bangunannya yang menjadi objek perkara ini
Adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya
4. Menyatakan sitajaminan (Conservatoir Beslag) adalah sah dan berharga.
5. Menyatakan Surat Kuasa Jual No. 05 tanggal 25-09-2014 (dua puluh lima September dua ribu empat belas) yang dibuat pada kantor Notaris Hj. Fitri Enny, S.H, Spn tidak sah, tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum.
6. Menyatakan Surat Perjanjian Tanggal 11 Februari 2015 tidak sah, tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor :1613, atas nama FRISKADWWATI NAPITUPULU seluas 60 M2 tidak sah, tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum
8. Memerintahkan Turut Tergugat II atas dasar putusan ini mencoret NamaTergugat I dari Buku Tanah dan Mengembalikan Surat Sertifikat HakMilik No. 1613 untuk membalik namakan kembali menjadi atas nama Penggugat (Muhammad Edi) seperti semula;
9. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor :1613, Surat Ukur Nomor :00029/2013, tanggal 10 April 2013 seluas 60 M2 terdaftar atas nama Muhammad Edi, yang terletak di Kel Limbungan Baru, Kec. Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru sah dan berharga.
10. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan asli sertifikat Hak Milik Nomor :1613, Surat Ukur Nomor : 00029/2013, tanggal 10 April 2013 seluas 60 M2 terdaftar atas nama Muhammad Edi, dan 1 Unit Bangunan Ruko di atasnya tanpa beban atau tanggungan dari pihak manapun/lain kepada Penggugat.
11. Memerintahkan kepada Penggugat untuk membayar hutang pinjaman kepada Tergugat I sebesar Rp250.000.000 (dua ratus lima puluh jutarupiah) ditambah Bunga pinjaman menurut standar bank sebesar Rp36.844.000,- (tiga puluh enam juta delapan ratus empat puluh empatribu rupiah);
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian Immateril sebesar Rp500.000.000- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus baik secara sendiri-sendiri maupun tanggung renteng terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa(Dwangsom) Rp1.000.000 (satu juta rupiah) perhari kepada penggugatbila Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi putusan ini baiksecara sendiri-sendiri maupun tanggung renteng.
14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi.
15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkarayang ditimbulkan dalam perkara ini baik secara sendiri-sendiri maupun tanggung renteng.

ATAU:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya(ex aquao et bono)

Halaman 9 Putusan Nomor 123/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan dan mengutip dari jawaban Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I :

I. DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

A. **EXCEPTIO DECLINATOIR(ABSOLUTE COMPETENTIE)/EKSEPSI TIDAK BERWENANG MENGADILI.**

Dasar hukum dalam eksepsi kompetensi (kewenangan mengadili) :

Eksepsi mengenai kewenangan mengadili (Kompetensi) ini diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 134 HIR, yang mengatur sebagai berikut :

“Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakimpun wajib pula mengakuinya karena jabatan.”

Dan dalam Penjelasan Pasal 134 HIR, menyatakan sebagai berikut :

*“Eksepsi atau penyangkalan yang disebutkan dalam Pasal 134 HIR ini adalah penyangkalan mengenai wewenang Pengadilan Negeri yang **bersifatabsolut**, yaitu wewenang yang berhubungan dengan sifat perkaranya. Eksepsi atau penyangkalan wewenang yang bersifat absolut dapat diajukan pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara. Apabila penyangkalan itu ternyata betul dan beralasan, maka Hakim karena jabatannya wajib mengakui, bahwa ia tidak berwenang.”*

Kemudian ahli hukum (Mantan Hakim Agung Senior), M. Yahya Harahap dalam bukunya Buku *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, yang diterbitkan oleh Sinar Grafika, cetakan kedelapan tahun 2008, pada halaman 426 alinea 4 angka 1, menyatakan bahwa terkait dengan Eksepsi Kompetensi yang diajukan Tergugat, Pasal 136 HIR memerintahkan Hakim harus mengambil sikap sebagai berikut :

“Memeriksa dan memutus lebih dahulu tentang eksepsi tersebut;

- *Pemeriksaan dan pemutus tentang itu, diambil dan dijatuhkan sebelum pemeriksaan pokok perkara.*

Berarti, apabila tergugat mengajukan eksepsi yang berisi pernyataan PN tidak berwenang mengadili perkara, baik secara absolut atau relatif :

- *Hakim menunda pemeriksaan pokok perkara;*
- *Tindakan yang dapat dilakukan, memeriksa dan memutus eksepsi lebih dahulu;*
- *Tindakan demikian bersifat imperatif, tidak dibenarkan memeriksa pokok perkara sebelum ada putusan yang menegaskan apakah PN yang*



bersangkutan berwenang atau tidak memeriksanya. Hakim bebas menjatuhkan putusan menolak atau mengabulkan eksepsi.”

Berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas, sangatlah jelas bahwa Majelis Hakim yang memeriksa perkara –*Aquo*- memiliki kewajiban untuk **terlebih dahulu** memeriksa dan memutus Eksepsi Kewenangan Mengadili (*Kompetensi Absolut*) dalam suatu putusan sela sebelum memeriksa dan mengadili dan/atau mengeluarkan putusan apapun terkait dengan substansi atau Pokok Perkara, termasuk namun tidak terbatas pada putusan provisi dan/atau sita jaminan.

Adapun dasar dan alasan-alasan yuridis mengenai ketidakwenangan Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk memeriksa, mengadili serta memutus perkara–*Aquo*- secara Absolut adalah dengan dasar dan alasan sebagaimana akan kami uraikan sebagai berikut :

Objek dari Perkara –*Aquo*- adalah Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Badan Pertanahan Propinsi Riau Cq. Badan Pertanahan Kota Pekanbaru Sertifikat Hak Milik No. 01613/Kel. Limbungan Baru yang dimintakan oleh Penggugat untuk dinyatakan tidak sah, tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum (*Kompetensi Absolut*).

1. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan –*Aquo*- terhadap bangunan di atas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor:01613/Kel. Limbungan Baru, Surat Ukur Nomor: 00029/2013 tertanggal 10 April 2013 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang dinyatakan oleh Penggugat tidak sah, tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum –*Quod Non*-.
2. Bahwa objek perkara –*Aquo*- berupa Sertifikat Hak Milik Nomor:01613/Kel. Limbungan Baru, Surat Ukur Nomor: 00029/2013 tertanggal 10 April 2013 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat Konkrit, Individual dan Final dengan penjelasan sebagai berikut :
 - **Konkrit** : Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru selaku Pejabat Tata Usaha Negara memberikan Hak Milik kepada Tergugat I sebagaimana isi dari Sertifikat Hak Milik Nomor:01613/Kel. Limbungan Baru, Surat Ukur Nomor: 00029/2013 tertanggal 10 April 2013, karenanya jelas keputusan tersebut bersifat **Konkret**;
 - **Individual**: Keputusan tersebut hanya ditujukan kepada pemegang hak yang telah diberikan oleh Pejabat Tata Usaha Negara *Incasu* Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru (Turut



Tergugat II) kepada Tergugat I sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor:01613/Kel. Limbungan Baru, Surat Ukur Nomor: 00029/2013 tertanggal 10 April 2013 dan bukan kepada khalayak umum karenanya jelas keputusan tersebut bersifat **Individual**.

- **Final:** Bahwa atas dikeluarkannya Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut tidak memerlukan persetujuan dari instansi lain serta tidak memerlukan keputusan lain lagi, oleh karenanya keputusan tersebut adalah bersifat **Final**.
- 3. Bahwa Penggugat juga secara tegas meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia perkara –*Aquo*- pada angka 7 dan 8 Petitum pada halaman 8 dalam Gugatannya yang pada pokoknya meminta agar Sertifikat Hak Milik Nomor:01613/Kel. Limbungan Baru, Surat Ukur Nomor: 00029/2013 tertanggal 10 April 2013 dinyatakan tidak sah, tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum, serta memerintahkan Turut Tergugat II mencoret nama Tergugat I dari Buku Tanah sehingga jelas membuktikan bahwa **Objek** dari perkara –*Aquo*- adalah Keputusan Tata Usaha Negara.
- 4. Bahwa ketentuan Pasal 53 ayat (1) Jo. Pasal 1 angka 6 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :

Pasal 53 ayat (1) :

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”

Pasal 1 angka 6 :

“Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan/atau Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara.”

Dari ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa siapapun yang merasa dirugikan oleh Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (*Incasu Sertifikat Hak Milik Nomor:01613/Kel. Limbungan Baru, Surat Ukur Nomor: 00029/2013 tertanggal 10 April 2013*) seharusnya mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara bukan ke Pengadilan Negeri.

- 5. Bahwa ketentuan Pasal 47 Jo. Pasal 50 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

51 Tahun 2009 Perubahan Kedua Atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah menyatakan :

Pasal 47 :

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.”

Pasal 50 :

“Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama.”

Dan pengertian Sengketa Tata Usaha Negara adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Jo. angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan :

Pasal 1 angka 10 :

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pasal 1 angka 9 :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

6. Bahwa ketentuan Pasal 50 UU No. 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum Jo. UU No. 8 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas UU No. 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum menyatakan :

“Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama.”

Mohon Akta:

7. Bahwa Penggugat telah secara tegas mengakui bahwa permasalahan ini dikarenakan proses balik nama atas Sertifikat *Incasu Sertifikat Hak Milik No.:01613/Kel. Limbungan Baru, Surat Ukur No.: 00029/2013 tertanggal 10 April 2013* yang dilakukan oleh Turut Tergugat II tidak sah dan tertentangan



dengan hukum –*Quod Non*- sebagaimana didalilkan Para Penggugat pada angka 9 dan 12 didalam Gugatannya yang pada pokoknya menyatakan “*Proses balik nama Sertifikat Tanah dan Bangunan No. 1613 atas nama Friska Dwivati Napitupulu telah bertentangan dengan hukum, etika dan kepatutan*”.

8. Bahwa seandainya proses balik nama Sertifikat *Incasu* bertentangan dengan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat didalam Gugatannya–*Quod Non*-, sangatlah jelas hal tersebut bukan merupakan wewenang dari Pengadilan Negeri dikarenakan hal tersebut adalah cacat administratif dan merupakan kewenangan peradilan administrasi *Incasu* Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU No. 51 Tahun 2009 Perubahan Kedua Atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 107 Jo. Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, telah secara tegas menyatakan :

Pasal 106 :

- (1) *Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.*
- (2) *Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.*

Pasal 107 :

Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- a. *Kesalahan prosedur;*
- b. *Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;*
- c. *Kesalahan subjek hak;*
- d. *Kesalahan objek hak;*
- e. *Kesalahan jenis hak;*
- f. *Kesalahan perhitungan luas;*



- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat administratif.
9. Bahwa dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas, jelas dinyatakan bahwa dalam hal adanya permohonan untuk membatalkan suatu hak atas adanya kesalahan prosedur atau kesalahan lain yang bersifat administratif (**Vide Pasal 107 PERMEN Agraria / Kepala BPN No. 9 Tahun 1999**) BUKAN merupakan wewenang dari Pengadilan Negeri melainkan wewenang dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuk melalui Kepala Kantor Pertanahan (**Vide Pasal 106 ayat (2) PERMEN Agraria / Kepala BPN No. 9 Tahun 1999**).
10. Atas fakta yang demikian, dimana yang menjadi objek dari perkara –*Aquo*– adalah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat Konkrit, Individual dan Final, yang dimintakan untuk dinyatakan cacat hukum karena proses balik nama Sertifikat bertentangan dengan hukum (**cacat administratif**)–*Quod Non*–, MAKA berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas Pengadilan Negeri Pekanbaru tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, memutus serta mengadili perkara –*Aquo*–terlebih dalam menyatakan sah atau tidaknya suatu sertifikat atas tanah karena kesalahan tersebut bersifat administrasi, sehingga adalah patut dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim Yang Mulia perkara –*Aquo*– untuk menyatakan perkara –*Aquo*–bukan merupakan kewenangan dari Peradilan Umum/ Pengadilan Negeri.
11. Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan yang telah menjadi Yurisprudensi dalam sistem hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia juga telah menyatakan bahwa terhadap sengketa yang berhubungan dengan Sertifikat yang dikeluarkan secara administrasi bukan merupakan wewenang Pengadilan Negeri, sebagaimana Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :

- **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976:**

“Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan.”

- **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981:**



“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain.”

12. Dengan demikian sebagaimana telah kami uraikan di atas, guna menghindari adanya kekeliruan dalam penerapan hukum atas adanya Putusan tersebut di atas yang telah memiliki kekuatan hukum mengikat, maka adalah patut dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim Yang Mulia perkara –Aquo- untuk menyatakan dirinya tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, mengadili serta memutus perkara –Aquo-, dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya (*Weigeren*) atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Pengadilan Negeri Pekanbaru tidak berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara –Aquo-(Absolute Competentie), Gugatan –Aquo- harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dikarenakan Turut Tergugat II merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang diatur berdasarkan UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (*Exceptie Van Onbevoegheid*).

13. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan –Aquo- yang menarik Turut Tergugat II (*Badan Pertanahan Nasional Cq. Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau Cq. Badan Pertanahan Kota Pekanbaru*) yang merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dalil Penggugat pada angka 9 halaman 3 didalam Gugatannya yang mendalilkan :

“Bahwasekalipun namun Tergugat I melalui Tergugat II sudah memproses seluruh balik nama atas sertifikat hak milik Penggugat kepada Tergugat I di kantor Turut Tergugat II.”

Dan pada Petitum angka 7 dan 8 didalam Gugatannya, Penggugat juga meminta/menuntut :

7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1613, atas nama Friska Dwiwati Napitupulu seluas 60M2 tidak sah, tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum.

8. Memerintahkan Turut Terqugat II atas dasar putusan inimencoret Nama Tergugat I dari Buku Tanah dan Mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 1613 untuk membalik namakan kembali menjadi atas nama Penggugat (Muhammad Edi) seperti semula.

14. Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 6 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan :



“Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata;”

Bahwa Turut Tergugat II yang merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang dan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara *Incasu* Sertifikat hanya dapat digugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, berkenaan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 6 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karenanya jelas terhadap perkara –*Aquo*-tunduk pada pemeriksaan berdasarkan UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Incasu* merupakan wewenang absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru.

15. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 421 K/Sip/1969 tertanggal 29 Oktober 1969 yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: *“Bahwa sebelum ada undang-undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan memutus gugatan-gugatan terhadap pemerintah Indonesia”*. Dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 634 K/Sip/1973 tertanggal 19 November 1969 yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: *“Bahwa karenaperadilan administrasibelum terbentuk, pengadilan umum berwenang untuk memeriksa perkara perbuatan melawan hukum dari pemerintah.”*

Dari Yurisprudensi tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Negeri dapat memutus sengketa Perbuatan Melawan Hukum dari pemerintah sepanjang belum terbentuk Peradilan Administrasi/ Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karena faktanya Peradilan Administrasi / Peradilan Tata Usaha Negara sudah terbentuk (*Vide UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU No. 51 Tahun 2009 Perubahan Kedua Atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*), MAKA Pengadilan Negeri tidak lagi berwenang untuk memeriksa perkara Gugatan perbuatan melawan hukum dari pemerintah dikarenakan hal tersebut merupakan wewenang absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

16. Atas hal yang demikian adalah patut dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim Yang Mulia perkara –*Aquo*- untuk menyatakan dirinya tidak berwenang



untuk memeriksa, mengadili serta memutus perkara –Aquo-, dan kemudian menolak Gugatan Penggugat dikarenakan bukan wewenang Peradilan Umum melainkan wewenang absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara/Incasu Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru.

B. **EXCEPTIO DISQUALIFICATOIRE (Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Untuk Menggugat).**

17. Bahwa Penggugat didalam angka 2 Gugatan –Aquo- telah menyatakan secara terang dan tegas bahwa Penggugat telah meminjam sejumlah uang kepada Tergugat I sejumlah Rp 250.000.000,- dan atas hal tersebut Penggugat menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01613, Surat Ukur Nomor: 00029/ 2013 tertanggal 10 April 2014 seluas 60 m² kepada Tergugat I sebagai jaminan atas hutang Penggugat terhadap Tergugat I.

18. Bahwa perlu kami sampaikan kepada Penggugat maupun kuasanya agar dapat lebih memahami permasalahan ini serta kembali mempelajari duduk persoalan dari perkara –Aquo-.

Bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dan Penggugat yang telah dituangkan dalam Akta Surat Pernyataan Nomor: 21 tertanggal 16 April 2014 yang dibuat dihadapan Hj. Fitri Enny, S.H., SpN, Notaris di Pekanbaru secara jelas dan tegas dinyatakan sebagai berikut :

“ - Pihak Pertama (Penggugat) dengan ini meminjam uang sebesar **Rp 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta), kepada Pihak Kedua (Tergugat I).**

- Pihak Kedua (Tergugat I) bersedia untuk meminjamkan uang tersebut kepada Pihak Pertama (Penggugat).

- Sebagai pegangan/Jaminan Pihak Pertama (Penggugat) dengan ini menyerahkan kepada Pihak Kedua (Tergugat I) berupa:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 1613, yang terletak di Propinsi Riau, Kota Pekanbaru, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kelurahan Limbungan Baru, surat ukur Nomor: 00029/2013, tanggal 10 April 2013, seluas 60 M² (Enampuluh meter persegi), terdaftar atas nama Muhammad Edy.

- **Pinjaman tersebut harus dikembalikan oleh Pihak Pertama (Penggugat) kepada Pihak Kedua (Tergugat I) dalam jangka waktu 4 (empat) bulan ditambah Addendum 2 (dua) bulan.**

- **Apabila Pihak Pertama (Penggugat) tidak mengembalikan Pinjaman tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka Pihak**



Kedua (Tergugat I) berhak untuk menjual dan menguasai sertifikat tersebut.

Bahwa oleh karena Penggugat sampai dengan saat ini tidak dapat mengembalikan pinjaman sebagaimana tertuang dalam Akta Surat Pernyataan Nomor: 21 tertanggal 16 April 2014, oleh karenanya sangatlah berdasarkan hukum tindakan Tergugat I untuk menjual ataupun menguasai Sertifikat *Incasu* Sertifikat Hak Milik Nomor: 01613, Surat Ukur Nomor: 00029/2013 tertanggal 10 April 2014.

19. Bahwa tuntutan dari Penggugat tersebut adalah tuntutan yang sangat tidak berdasar dikarenakan tindakan Tergugat I untuk menjual ataupun menguasai Sertifikat *Incasu* Sertifikat Hak Milik Nomor: 01613, Surat Ukur Nomor: 00029/2013 tertanggal 10 April 2014 adalah SAH berdasarkan hukum dikarenakan Penggugat sampai dengan saat ini tidak dapat mengembalikan uang pinjaman *Incasu* Surat Pernyataan Nomor 21 tertanggal 16 April 2014. Oleh karenanya Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk meminta Pengadilan Negeri Pekanbaru menyatakan tindakan Tergugat I yang melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 01613, Surat Ukur Nomor: 00029/2013 tertanggal 10 April 2014 merupakan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan tindakan Tergugat I tersebut telah sah berdasarkan hukum sesuai dengan Akta Surat Pernyataan Nomor 21 tertanggal 16 April 2014, dan atas hal tersebut jelas Gugatan Penggugat mengandung cacat formil sehingga adalah patut dan layak bagi Majelis Hakim Yang Mulia perkara –*Aquo*– untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Berdasarkan pada dalil-dalil Eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara –*Aquo*– untuk memberikan Amar Putusannya dalam Eksepsi sebagai berikut :

1. **Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;**
2. **Menyatakan perkara –*Aquo*– bukan merupakan wewenang Peradilan Umum atau Pengadilan Negeri;**
3. **Menyatakan Pengadilan Negeri Pekanbaru tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili serta memutus perkara –*Aquo*–;**
4. **Menyatakan Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk menggugat (*Discualificatoire in Person*);**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan didalam Eksepsi dijadikan satu bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat yang disampaikan didalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Penggugat.

Mohon Akta :

3. Majelis Hakim Yang Mulia, Penggugat didalam Gugatannya pada angka 2 dan 3 secara terang dan tegas mengakui bahwa Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I sejumlah Rp 250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) dan atas hal tersebut Penggugat menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01613, Surat Ukur Nomor: 00029/2013 tertanggal 10 April 2014 atas nama Penggugat (Muhammad Edi) kepada Tergugat I. Dan atas dasar peminjaman uang tersebut maka Penggugat membuat Surat Pernyataan dihadapan Notaris Hj. Fitri Enny, S.H., SpN sesuai dengan Akta Surat Pernyataan Nomor: 21 tertanggal 16 April 2014.
4. Bahwa dalil Penggugat pada angka 4 didalam Gugatannya justru membuktikan kebenaran fakta yang tidak terbantahkan bahwa Penggugat beserta dengan isteri secara sadar dan sukarela telah menandatangani Surat Kuasa Untuk Menjual atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1613 yang terletak di Propinsi Riau, Kota Pekanbaru, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kelurahan Limbung Baru, Surat Ukur Nomor: 00029/2013 tertanggal 10 April 2013 seluas 60m² terdaftar atas nama Penggugat.

Bahwa dalil Penggugat pada angka 4 Gugatannya menyatakan :

"Bahwa setelah itu Pada saat itu, Penggugat dan isteri juga diminta Tergugat I dan Tergugat II untuk menandatangani blangko kosong / kertas kosong, diatasnya bertuliskan Surat Kuasa Untuk Menjual dan dibawahnya ada nama Penggugat dan isteri yang dibubuhi materai enam ribu."

Dalil Gugatan Penggugat pada angka 4 tersebut di atas membuktikan kebenaran fakta yang tidak terbantahkan bahwa memang benar Penggugat dengan isterinya telah memberikan Kuasa Untuk Menjual dengan Akta Notaris kepada diri Tergugat I secara sukarela tanpa paksaan dari pihak manapun sehingga dalil yang menyatakan Penggugat menandatangani blangko kosong



adalah tidak benar karena telah diakui secara jelas oleh Penggugat bahwa dirinya dan isterinya telah menandatangani Surat Kuasa Untuk Menjual.

5. Dalil Penggugat pada angka 5 didalam Gugatannya justru membuktikan kebenaran fakta yang tidak terbantahkan dimana Penggugat secara sadar mendalilkan bahwa diri Penggugat dan isterinya telah menandatangani Surat Kuasa Untuk Menjual pada saat dan waktu yang sama dengan pembuatan Akta Surat Pernyataan Nomor 21 tertanggal 16 April 2014.

Dengan fakta yang demikian maka jelas bahwa Surat Kuasa Untuk Menjual tersebut benar telah ditandatangani secara sukarela oleh Penggugat beserta isterinya

6. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas dalil Penggugat pada angka 6 dan 7 didalam Gugatannya karena Surat Kuasa Untuk Menjual sebagaimana yang termuat didalam Akta Nomor: 05 yang dikeluarkan oleh Tergugat II tertanggal 25 September 2014 telah dibuat berdasarkan kesepakatan dan kausa yang halal karena Penggugat dan isterinya adalah subjek hukum yang telah cakap untuk bertindak untuk dan atas nama dirinya masing-masing selaku pihak Pemberi Kuasa Untuk Menjual.

Bahwa Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan :

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. *sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *suatu hal tertentu;*
4. *suatu sebab yang halal.”*

Dengan fakta yang demikian seluruh unsur-unsur didalam Pasal 1338 maupun Pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi karenanya Surat Kuasa Untuk Menjual tertanggal 25 September 2014 adalah sah berdasarkan hukum serta mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I.

7. Bahwa dalil Penggugat pada angka 8 dan 9 didalam Gugatannya justru membuktikan kebenaran fakta yang tidak terbantahkan bahwa Penggugat



telah mengakui dirinya telah ingkar janji (Wanprestasi) sehingga berlakulah klausula sebagaimana Akta Surat Pernyataan Nomor: 21 tertanggal 16 April 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Hj. Fitri Enny, SH, SpN Notaris di Kota Pekanbaru yang menyatakan didalam Surat Pernyataan yang menyatakan :

“Apabila Pihak Pertama (Penggugat) tidak mengembalikan Pinjaman tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka Pihak Kedua (Tergugat I) berhak untuk menjual dan menguasai sertifikat tersebut.”

Klausula Surat Pernyataan tersebut di atas jelas dinyatakan oleh Penggugat dengan persetujuan isterinya apabila dirinya wanprestasi maka Tergugat I dapat menguasai sertifikat tersebut dan melakukan penjualan baik terhadap diri sendiri maupun terhadap pihak lain sebagaimana dinyatakan pada Surat Kuasa Notaris Untuk Menjual tertanggal 25 September 2014 oleh karenanya proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 1613 atas nama Penggugat menjadi milik Tergugat I telah sadar dan sangat diketahui oleh diri Penggugat.

8. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas dalil Penggugat pada angka 10 dan 11 didalam Gugatannya karena pada saat menyepakati Surat Pernyataan dan Surat Kuasa Untuk Menjual antara Tergugat I dengan diri Penggugat adalah berdasarkan nilai pada saat kesepakatan tersebut dibuat dan didalam Surat Pernyataan maupun didalam Surat Kuasa Untuk Menjual tidak dinyatakan perhitungan-perhitungan bunga maupun perhitungan-perhitungan nilai masa yang akan datang karena disepakati oleh kedua belah pihak secara sukarela atas nilai pada saat kesepakatan itu disepakati oleh Para Pihak. Oleh karenanya terhadap dalil yang demikian dan hanya berupa asumsi sepihak maka patut dan layak bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk mengabaikan dalil-dalil tersebut.
9. Tergugat I membantah dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 12 dan 13 didalam Gugatannya karena Penggugat beserta isterinya adalah subjek hukum yang sah secara hukum dan dapat bertindak untuk diri sendiri dan tidak dibawah perwalian sehingga seluruh proses tindakan dan perbuatan hukum dengan membuat pernyataan dihadapan Notaris maupun memberikan Surat Kuasa Untuk Menjual Adalah sah secara hukum dan yang tidak terbantahkan adalah Penggugat menyadari didalam Surat Pernyataan menyatakan bahwa apabila dirinya wanprestasi maka Tergugat I berhak untuk menjual dan menguasai sertifikat sebagaimana yang diserahkan secara sukarela tanpa paksaan oleh Penggugat dengan persetujuan isterinya dibuat dihadapan Notaris di Kota Pekanbaru.



Bahwa sebagaimana Pasal 1868 KUH Perdata, Akta Notaris adalah Alat Bukti yang sempurna.

10. Bahwa Tergugat I membantah dengan dalil-dalil Penggugat pada angka 14 s/d 18 didalam Gugatannya karena pada tanggal 11 Februari 2015 Penggugat telah lalai didalam melaksanakan kewajibannya untuk menjalankan sebagaimana Akta Surat Pernyataan yang telah dinyatakan dan disetujui oleh isterinya.

Bahwa Tergugat I masih memiliki itikad baik agar Penggugat dapat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I maka dengan itikad baik Tergugat I bersedia membuat Surat Perjanjian tertanggal 11 Februari 2015 dengan diri Penggugat dan Sdr. Ir. Nurmiati sebagai saudara kandung Penggugat dimana inti dari Perjanjian tersebut adalah Penggugat berjanji untuk membayar sejumlah Rp 400.000.000,00(*empat ratus juta rupiah*) kepada Tergugat I dengan tempo paling lambat tanggal 2 Maret 2015 dan apabila Perjanjian tersebut dapat berjalan baik Tergugat I justru menyepakati untuk mengembalikan seluruh hak kepemilikan tanah dan bangunan yang telah dikuasai dan dibalik nama atas nama Tergugat I dikembalikan kepada Penggugat.

Namun ternyata itikad baik Tergugat I didalam memberikan batas toleransi kebijakan pelaksanaan kewajiban bagi diri Penggugat tidak dimanfaatkan dan dijalankan secara baik oleh Penggugat bahkan sampai batas yang ditetapkan didalam Surat Perjanjian yang juga diketahui oleh Sdr. Ir. Nurmiati saudara kandung Penggugat juga diabaikan oleh Penggugat. Oleh karenanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap diri Penggugat.

11. Bahwa dalil Penggugat pada angka 19 didalam Gugatannya justru membuktikan kebenaran fakta yang tidak terbantahkan atas kebenaran fakta-fakta yang diakui sendiri oleh Penggugat, antara lain:

- Penggugat telah menandatangani surat yang diakuinya sendiri adalah surat berjudul Surat Kuasa Menjual yang tercantum nama Penggugat di atas materai Rp 6.000,00 dengan persetujuan isteri;
- Bahwa Penggugat sangat mengetahui apabila dirinya lalai didalam melaksanakan kewajibannya sebagaimana Surat Pernyataan Nomor: 21 yang dibuat dihadapan Notaris Hj. Fitri Enny, SH,SpN maka memberikan hak kepada Tergugat I untuk menguasai dan menjual sertifikat tersebut;



- Bahwa balik nama Surat Sertifikat Nomor: 1613 menjadi milik Tergugat I adalah telah sesuai dengan Surat Kuasa Untuk Menjual tertanggal 25 September 2014 yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I berupaya dengan segala daya dan upaya agar Penggugat dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah dinyatakan dan Tergugat I tidak melakukan cara-cara kekerasan, premanisme didalam menyelesaikan permasalahan dengan Penggugat, justru Tergugat I menghadap dan meminta bantuan Turut Tergugat I sebagai pelayan masyarakat agar permasalahan dengan diri Penggugat dapat diselesaikan secara kekeluargaan.

Oleh karenanya berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap diri Penggugat karena Penggugat dan isterinya adalah pihak yang cakap bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan Turut Tergugat I (Kepolisian Sektor Rumbai Pesisir) adalah pihak yang berwajib dan memiliki kewenangan untuk melayani masyarakat yang memiliki permasalahan hukum dengan pihak lain.

12. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 20 dan 21 didalam Gugatannya karena Surat Pernyataan Nomor: 21 tertanggal 16 April 2014 adalah dibuat untuk kepentingan diri Penggugat yang membutuhkan uang kontan pada saat dibuat Surat Pernyataan tersebut dan Tergugat I secara sukarela bersedia membantu Penggugat didalam memenuhi kewajibannya terhadap pihak Bank Perkreditan Rakyat Indomitra Mega Capital berkedudukan di Pekanbaru, apabila Penggugat pada saat itu tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada BPR tersebut maka jelas Sertifikat Hak Milik Nomor: 1613 tersebut telah dilelang oleh pihak Bank dengan harga pada saat itu adalah Rp 114.375.000,- karena Sertifikat tersebut telah dibuatkan Hak Tanggungan Nomor: 8916/2013 oleh Bank Perkreditan Rakyat Indomitra Mega Capital berkedudukan di Pekanbaru.

Bahwa perhitungan bunga yang didalilkan oleh Penggugat pada angka 21 adalah perhitungan yang semau diri Penggugat saja dengan asumsinya sendiri padahal jelas diakui oleh Penggugat bahwa tidak pernah ada disepakati tentang bunga pinjaman karena kesepakatannya adalah menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1613 dan apabila wanprestasi maka Tergugat dapat menguasai sertifikat tersebut bahkan melakukan penjualan kepada pihak lain. Oleh karenanya dalil Penggugat pada angka 20 dan 21 patut dan layak untuk diabaikan oleh Majelis Hakim Yang Mulia.



13. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas dalil Penggugat pada angka 22 didalam Gugatannya karena justru Penggugat lah yang telah menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil bagi diri Tergugat I karena atas ingkar janji (wanprestasi) dan perbuatan-perbuatan Penggugat yang sulit untuk dihubungi guna mengingatkan kewajiban melakukan pembayaran kepada Tergugat I telah menimbulkan terganggunya *cash-flow* keuangan diri Tergugat I dan untuk mempertahankan hak-hak Tergugat I, Tergugat I telah mengeluarkan biaya-biaya yang tidak sedikit akibat tindakan Penggugat. Oleh karenanya Tergugat I tentunya juga akan meminta pertanggung jawaban Penggugat atas kerugian materiil dan immateriil yang dilakukan oleh Penggugat.
14. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas dalil Penggugat pada angka 23 s/d 26 didalam Gugatannya karena Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memiliki dasar hukum dan justru Penggugat lah yang telah melakukan tindakan wanprestasi sehingga menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Tergugat I. Atas hal tersebut adalah patut dan layak bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak dalil-dalil Penggugat pada angka 23 s/d 26 didalam Gugatannya.

II. DALAM REKONPENSI :

1. Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi mohon agar hal-hal yang sudah diuraikan dalam Konpensi termasuk dalam bagian Rekonpensi ini secara mutatis mutandis.
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dengan ini mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi sebagai berikut :

Antara :

Friska Dwiwati Napitupulu

sebagai Penggugat

Rekonpensi/ dahulu Tergugat Konpensi.

Melawan :

Muhammad Edi

sebagai Tergugat

Rekonpensi/ dahulu Penggugat Konpensi.

3. Bahwa atas Gugatan Konpensiyang diajukan oleh Penggugat Konpensi dan guna mempertahankan hak-hak Tergugat Konpensi dimana Tergugat Konpensi ingin mengungkapkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya, maka Tergugat Konpensi mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat Konpensi didalam perkara –*Aquo*-.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Mohon perhatian Majelis Hakim Yang Mulia perkara –*Aquo*-, bahwa apa yang telah menjadi bagian dari jawaban Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi atas Gugatan Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi di atas, juga menjadi bagian dari Gugatan Rekonpensi ini.
5. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah melalaikan kewajibannya telah menimbulkan kerugian terhadap diri Penggugat Rekonpensi secara materiil maupun immateriil.

Adapun kerugian-kerugian yang diderita Penggugat Rekonpensi adalah Penggugat Rekonpensi sudah tidak dapat melaksanakan rencana-rencana keuangan yang telah di rencanakan karena Tergugat Rekonpensi mengabaikan kewajibannya untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp400.000.000,00(*empat ratus juta rupiah*) sebagaimana Surat Perjanjian tertanggal 11 Februari 2015.

6. Bahwa terhadap perkara –*Aquo*- guna mencari penyelesaian secara kekeluargaan, Penggugat Rekonpensi telah mengeluarkan biaya-biaya:
 - Biaya transportasi, akomodasi sebesar Rp7.000.000,00
 - Biaya konsultasi-konsultasi kepada pihak-pihak yang memiliki keahlian didalam permasalahan hukum sebesar Rp15.000.000,-
 - Terganggunya rencana keuangan Penggugat Rekonpensi sehingga timbul kerugian sebesar Rp55.000.000
7. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah melalaikan kewajibannya kepada Penggugat Rekonpensi telah menimbulkan kerugian immateriil atas tercemarnya nama baik Penggugat Rekonpensi di mata rekanan Penggugat Rekonpensi. Kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi tidak ternilai namun demi kepastian hukum maka Penggugat Rekonpensi menilai kerugian immateriil tersebut sebesar Rp1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, serta tentunya juga didukung oleh fakta-fakta serta bukti-bukti yang kuat, maka cukup dan beralasan agar Majelis Hakim Pengadilan Hubungan Industrial Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara –*Aquo*-, memberikan putusan sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perkara –*Aquo*- bukan merupakan wewenang Peradilan Umum atau Pengadilan Negeri;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Pengadilan Negeri Pekanbaru tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili serta memutus perkara –*Aquo*-;
4. Menyatakan Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk menggugat (*Discualificatoire in Person*);
5. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan SAH dan mengikat Surat Perjanjian tertanggal 11 Februari 2015;
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi) didalam melaksanakan Surat Perjanjian tertanggal 11 Februari 2015 .
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi dengan perincian sebagai berikut:
 - Kerugian Materiil sebesar Rp77.000.000 ; dan
 - Kerugian Immateriil sebesar Rp1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*).
5. Menyatakan Putusan dalam perkara –*Aquo*- dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *Verzet*, *Banding* atau *Kasasi* (*uitvoerbaar bij voorraad*);

DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI :

Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara–*Aquo*-.

A t a u,

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Tergugat II mengajukan jawaban yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat, Kecuali Tergugat II mengakuinya dibawah ini.
2. Bahwa Dalil Gugatan Penggugat poin 4, Tergugat II tolak dan bantah dengan tegas. Fakta hukumnya adalah pada tanggal 16 April 2014, antara Penggugat dengan Tergugat I (Muhammad Edi dan Friska Dwiwati Napitupulu) telah mengadakan perbuatan hukum berupa surat pernyataan yang isinya adalah tentang pinjam meminjam uang sebesar Rp250.000.000,- (duaratus limapuluh juta rupiah) yang telah dilegalisasi No.214/L/FE/IV/2014 tanggal 16 April 2014. Pada saat penandatanganan surat pernyataan a quo



bukanlah blanko kosong tetapi sudah dibuat dan ada tulisan/isinya, dimana isinya tersebut disepakati dan atau dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I secara lisan dan setelah itu diketik dan sebelumnya telah dibaca terlebih dahulu serta telah Tergugat II tanyakan apakah masih ada tambahan lagi atau tidak;

3. Bahwa dalil Gugatan Penggugat poin 5 dan 6 dibantah dengan tegas oleh Tergugat II, fakta hukumnya adalah telah sesuai dengan UU No. 2/2014, tentang jabatan Notaris. Karena bukti Kuasa Untuk Menjual telah disaksikan oleh dua orang saksi yang tertuang didalam surat Kuasa Untuk Menjual. Hal ini telah jelas dan telah terpenuhi sebagaimana dasar yang telah didalilkan oleh Penggugat tersebut. Berdasarkan hal tersebut maka tindakan tersebut telah sesuai dan tidak bertentangan sama sekali, dan oleh karenanya tindakan Tergugat II selaku Notaris telah benar dan tepat sebagaimana jabatan Notaris;
4. Bahwa dalil posita gugatan ke 7 dibantah dengan tegas, dan berhubungan dalil jawaban Tergugat II poin 3 diatas telah dibuat dengan benar dan kuasa tersebut juga telah sesuai sebagaimana Surat Pernyataan dan surat Kuasa Untuk menjual, dimana dalam Surat Kuasa Untuk Menjual disebutkan "Untuk dan atas nama pemberi kuasa menarik, menguasai, menjual atau dengan cara apapun mengalihkan/melepaskan haknya kepada siapapun, termasuk kepada dirinya sendiri, menetapkan para pembelinya, melaksanakan penyelenggaraan jual belinya, baik sebagian dan/atau seluruhnya secara sekaligus dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan serta harga yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa" dan oleh karenanya Surat Kuasa Untuk Menjual yang dibuat tersebut telah benar. Maka tidak ada alasan menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
5. Bahwa dalil Gugatan poin 8 dan 9, Tergugat II dengan tegas membantahnya. Sebagaimana telah Tergugat II jelaskan dalam uraian diatas, peralihan hak ke Sertifikat adalah sepengetahuan dari Penggugat hal tersebut terdapat dan berdasarkan kepada Surat Kuasa Untuk Menjual yang isinya dipahami oleh Penggugat dan terlebih dahuluteh dibacakan isinya. Dan Kuasa ini terbit berdasarkan kepada Surat Pernyataan yang telah ditanda tangani sebagai dasar untuk menerbitkan Surat Kuasa Untuk Menjual. Dan bahwa jika dalam 4 bulan ditambah addendum 2 bulan Penggugat tidak bisa melunasi hutangnya maka sertifikat tersebut bisa dibaliknamakan dari nama Penggugat ke Tergugat I, dan ini merupakan permintaan dari Penggugat dan Tergugat I, setelah Sertifikat dibaliknamakan keatas nama Tergugat I



Penggugat datang ke kantor Tergugat II dan mengatakan bahwa Peggugat tidak keberatan dan menyetujui proses baliknama ke Tergugat I di karenakan project dan pekerjaan Peggugat yang di Palembang gagal. dan menurut Tergugat II Peggugat sengaja untuk memutarbalikkan fakta hukum yang sebenarnya telah dipahami oleh Peggugat dan disadari benar maksud dan tujuan dari perbuatan hal yang telah dilakukan dikantor Tergugat II

6. Bahwa dalil Gugatan Peggugat poin 12 dan 13 dibantah dengan tegas oleh Tergugat II, sebagaimana telah Tergugat II jelaskan diatas bahwa proses penerbitan dan balik nama kepada Tergugat I telah sesuai dengan proses hukum yang berlaku dan tindakan maupun perbuatan hukum dari Tergugat telah dipahami dan persetujuan dari Peggugat secara sadar dan menyeluruh tanpa ada paksaan maupun rekayasa, baik untuk mementingkan/menguntungkan diri sendiri ataupun orang lain. Sebagaimana dasar hukum jabatan Notaris yang telah didalilkan oleh Peggugat dalam gugatannya. Dan oleh karenanya dalil Peggugat tersebut mohon ditolak dan atau dikesampingkan;
7. Bahwa dalil posita Gugatan Peggugat poin 18 dan 19 dibantah dengan tegas oleh Tergugat II, berdasarkan kepada uraian hukum dan fakta hukum tersebut diatas maka menurut Tergugat II, perbuatan yang telah di lakukan Tergugat II sudah benar, sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku dan oleh karenanya tidak melanggar hukum sebagaimana dalil Gugatan Peggugat tersebut , sehingga apa yang didalilkan pada posita ke 19 huruf a, tidak terpenuhi dan tidak dapat dikategorikan atau setidaknya tidak merupakan perbuatan melawan hukum. Karena perbuatan tersebut didasarkan kepada aturan hukum bukan tanpa dasar hukum yang jelas, dan oleh karenanya berdasarkan hukum bahwa Tergugat II tidak dapat dikatakan telah melawan hukum/perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa posita poin ke 20 Tergugat II dibantah dengan tegas sebagaimana penjelasan dalil-dalil jawaban Tergugat II diatas telah dijelaskan secara gamblang dan terperinci. Maka apa yang menjadi perjanjian dan kesepakatan adalah keinginan dan kehendak para pihak (Peggugat dan Tergugat I), maka beralasan pada dalil Gugatan Peggugat untuk ditolak atau di kesampingkan;
9. Bahwa dengan tidak terbuktinya Tergugat II telah melakukan perbuatan melawanhukum, maka dalil posita ke 22,23,25 dan 26 dari Gugatan Peggugat tidak memilikidasar hukum yang kuat, dan oleh karenanya mohon untuk ditolak dan dikesampingkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan kepada hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat II mohon kepada Bapak Ketua Majelis Hakim/ Anggota yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memutuskan yangamarnya adalah sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan untuk itu apabila Majelis Hakim/ Anggota yang memeriksa dan mengadili perkara ini mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II juga telah mengajukan jawaban yang berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

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

1. Gugatan Kabur (Obscur Libel).

Dalam posita gugatan Penggugat tidak ditemukan uraian kejadian-kejadian ataupun peristiwa hukum yang bersifat melawan hukum ataupun wanprestasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat II 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 II 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 :1613/2013 Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir dengan luas 60 M2 yang terakhir terdaftar atas nama Friska Dwiwati Napitupulu;
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1613/2013 Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir diterbitkan berdasarkan pemisahan bidang atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 218/2005 Kelurahan Limbungan Kecamatan Rumbai Pesisir tanggal 17 April 2013, Surat Ukur Nomor : 00029/2013 tanggal 10 April 2013 dengan luas 60 M2 terdaftar atas nama Anas Sutan Marajo;

Halaman 30 Putusan Nomor 123/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1613/2013 Kelurahan Limbungan Bani Kecamatan Rumbai Pesisir telah 2 (dua) kali dilakukan peralihan hak, antara lain :
 - a. Peralihan hak atas tanah dari Anas Sutan Marajo kepada Muhammad Edi berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Mukhlis, S.H., Nomor: 89/2013 tanggal 18 Juni 2013;
 - b. Selanjutnya peralihan hak atas tanah dari Muhammad Edi kepada Friska Dwiwati Napitupulu berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Fitri Enny, SH, SpN, Nomor: 87 /2014 tanggal 17 November 2014;
5. Bahwa Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) melakukan Peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli (Akta Autentik) yang dibuat dihadapan Notaris Fitri Enny, SH, SpN, Nomor: 87 /2014 tanggal 17 November 2014;
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.

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

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dari Muhammad Edi kepada Friska Dwiwati Napitupulu berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Fitri Enny, SH, SpN, Nomor : 87 /2014 tanggal 17 November 2014 telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku;
- Menyatakan pendaftaran peralihan hak atas tanah dari Muhammad Edi kepada Friska Dwiwati Napitupulu berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Fitri Enny, SH, SpN, Nomor: 87 /2014 tanggal 17 November 2014 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 31 Putusan Nomor 123/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul perkara.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Turut Tergugat II mohon untuk diberi putusan yang seadil-adilnya (et aequo et bono).

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam putusannya tanggal 21 Januari 2016 Nomor 123/Pdt.G/2015/PN.Pbr. telah menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI:

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;

DALAM REKOMPENSI.

- Menolak gugatan Penggugat Rekompensi untuk seluruhnya;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI :

2. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.416.000,00; (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : **123/Pdt.G/2015/PN.Pbr.** bahwa pada tanggal **17 Februari 2016** yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Pekanbaru yang menyatakan bahwa Muhammad Edi melalui Kuasa Hukumnya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor **123/Pdt.G/2015/PN.Pbr.** tanggal 21 Januari 2016 ;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor **123/Pdt.G/2015/PN.Pbr** yang dibuat oleh Jurisita Pengganti pada Pengadilan Negeri Pekanbaru yang menyatakan bahwa pada tanggal 23 Maret 2016 permohonan banding dari Penggugat tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding I, pada tanggal 22 Maret 2016 kepada Terbanding II, pada tanggal 4 April 2016 kepada Turut Terbanding I dan pada tanggal 2 Maret 2016 kepada Tutut Terbanding II;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor :123/Pdt/G/2015/PN.Pbr yang dibuat oleh Jurisita Pengganti pada Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan mana telah nyata bahwa sebelum berkas dikirimkan ke

Halaman 32 Putusan Nomor 123/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi, kepada masing-masing pihak Pembanding /Penggugat pada tanggal 25 Mei 2016, dan pada tanggal 12 Juli 2016 Kepada Terbading I/Tergugat I. Terbanding II/Tergugat II, kepada Turut Terbanding I/TurutTergugat I pada tanggal 4 April 2016 dan kepada Turut Terbanding II/Turut Tergugat II pada tanggal 30 Mei 2016 telah diberitahukan dan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pemberitahuan ini;

Tentang Pertimbangan Hukum

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari kuasa Pembanding /Penggugat , diajukan dalam tenggang waktu maupun tata cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut, secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat dalam perkara ini tidak mengajukan Memori Banding ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam menjatuhkan putusannya, pada perkara ini telah mempertimbangkan, segala keadaan, yang sebenarnya, sehingga pertimbangan-pertimbangan tersebut telah tepat dan benar ;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama telah tepat dan benar, maka pertimbangan-pertimbangan tersebut, oleh Majeis Hakim tingkat banding dijadikan sebagai pertimbangannya dalam memutus perkara aquo pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar maka putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 123/ Pdt.G/ 2015 / PN.Pbr tanggal 21 Januari 2016 harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat / Pembanding dinyatakan ditolak baik dalam Peradilan tingkat pertama, dan Peradilan tingkat banding maka biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Penggugat/Pembanding;

Mengingat, ketentuan Undang-Undang dan pasal-pasal dalam Rbg yang berkaitan dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 123 / Pdt.G /2015 /PN.Pbr tanggal 21 Januari 2016 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari **Selasa** tanggal **25 Oktober 2016** oleh kami **TIGOR MANULLANG, S.H.,M.H** selaku Ketua Majelis dengan **Hj. HASMAYETTI, S.H.,M.Hum** dan **MULYANTO, S.H.,M.H.** masing masing sebagai Hakim Anggota yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 23 September 2016 Nomor 123 / PDT /2016./PT.PBR ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Selasa**, tanggal **1 Nopember 2016** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **TETI ANGGRAINI.S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

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

MULYANTO, S.H.,M.H.

HAKIM KETUA MAJELIS

TIGOR MANULLANG, S.H.,M.H

PANITERA PENGGANTI

TETI ANGGRAINI, S.H.

Halaman 34 Putusan Nomor 123/PDT/2016/PT.PBR



Biaya-biaya banding :

1. Materai.....	Rp.	6.000,00
2. Redaksi.....	.Rp.	5.000,00
3. <u>Administrasi banding.</u>	Rp.	139.000,00
J u m l a h.....		Rp150.000,00

