



PUTUSAN

Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Pbr

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara perdata Gugatan pada peradilan tingkat pertama telah memberikan Putusan sebagai berikut dalam perkara Gugatan atas nama :

HJ. MULYANI ALMASHRI, S.H., dalam persidangan ini menyerahkan Kuasa kepada **YUDIS PAULINA, S.H., M.H.**, Advokat beralamat Kantor **Law Office YUDIS PAULINA, SH, MH & ASSOCIATES**, Jl. Keliling – Maharani Residence Blok B No. 16, Kelurahan Pematang Kapau, Kecamatan Kulim, Pekanbaru-Riau, berdasarkan **Surat Kuasa No. 2250/YP-PDT/VII/2022**, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

Lawan

- 1. MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA Cq DDIRJEN PUOD di JAKARTA**, dalam persidangan ini memberikan kuasa kepada **R. GANI MUHAMAD, S.H., M.A.P., Dkk.**, berdasarkan surat kuasa Nomor : 183/5496/SJ tertanggal 15 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;
- 2. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA di JAKARTA**, dalam persidangan ini memberikan kuasa kepada **TIO SEREPINA SIAHAAN, S.H., LL.M.**, berdasarkan surat kuasa Nomor : SKU-400/MK.1/2022 tertanggal 19 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;
- 3. GUBERNUR KEPALA DAERAH TK. I PROVINSI RIAU Cq SETWILDA RIAU, Cq KARO HUKUM PROVINSI RIAU, Cq KEPALA BPKAD PROVINSI RIAU**, beralamat di Jl. Jend. Sudirman Pekanbaru, dalam persidangan ini memberikan kuasa kepada **ELLY WARDHANI, S.H., M.H., YAN DHARMADI, S.H., M.H., MHD. IRSADUL AFKARI, S.H., M.H., EDY YUDARIANTO, S.H., DEVI KARTIKA, S.H., BILLY BESTHANA, S.H., M.H., SEPRINAL, S.H.**, berdasarkan surat kuasa Nomor : /SKA/2022, tertanggal September 2022, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III** ;



4. **KEPALA BIRO KEUANGAN SETWILDA Tk. I PROVINSI RIAU Cq KEPALA KAS DAERAH Tk. I PROVINSI RIAU**, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV** ;

5. **KETUA DPRD PROPINSI DAERAH Tk. I RIAU**, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V** ;

6. **KEPALA DINAS PU Tk. I RIAU**, Dalam persidangan ini memberikan Kuasa kepada **ELLY WARDHANI, S.H., M.H., Dkk.**, berdasarkan surat Kuasa Nomor : 1791/SKA/2022, tertanggal September 2022, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VI** ;

7. **KEPALA DIREKTORAT AGRARIA PROVINSI DAERAH Tk. I RIAU**, Beralamat di Jalan Cut Nyak Dien Nomor 5 Pekanbaru, dalam persidangan ini memberikan kuasa kepada **Seti Kuncoro, S.Si.T., M.M., Juniar Hutagalung, S.H., Eka Nofliriyanti, S.Psi., Astari Nurul Putri, S.IP., Daniel Ristoh P. Hutapea, S.H., Monika Fatmawati Bagus, S.H., Khairunissa, S.H., Elvina**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 3609/SKU-14.MP.02.02/IX/2022 tanggal 14 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VII** ;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Pbr tertanggal 09 Agustus 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Gugatan tersebut;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Pbr tertanggal 01 Desember 2022 tentang Pergantian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Gugatan tersebut;

Setelah membaca surat gugatan Penggugat dan surat-surat lain yang berkenaan dengan surat gugatan tersebut ;

Setelah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Pbr tertanggal 09 Agustus 2022 tentang Penetapan Hari Sidang Pertama untuk memeriksa perkara ini;

Setelah mendengar keterangan dari Penggugat, Para Tergugat, di muka persidangan;

Setelah membaca dan memperhatikan gugatan, jawaban, serta Replik dan Duplik Penggugat dan Para Tergugat, serta segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 41 Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 05 Agustus 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 09 Agustus 2022 dibawah Register Nomor : 214/Pdt.G/2022/PN Pbr telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

1.-----

Bahwa Penggugat adalah Ahli Waris dari Almarhum H. Ir. Mardjuki Almashri, sebagaimana termuat dalam surat Penetapan Ahli Waris No. 0023/Pdt.G/2020/PA Mt, tanggal 03 Maret 2020 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Kota Metro Lampung (bukti terlampir);

2.-----

Bahwa Penggugat menikah dengan Almarhum H. Ir. Mardjuki Almashri di Palembang tanggal 07 Januari 1970, dan Almarhum meninggal di Bogor tanggal 07 Desember 2019 (bukti terlampir);

3.-----

Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah Daerah No. 57/Kont.RD/PPV/1987, tanggal 22 Mei 1987, pada Pasal 9 ayat (1) : Bila Pihak Kedua (Alm. Suami Penggugat meninggal dunia), maka ahli waris nya menurut Undang-undang Pensiun/Peraturan Tunjangan yang bersifat pensiun berlaku bagi yang bersangkutan dapat meneruskan perjanjian ini;

4.-----

Bahwa sebelum Alm. H. Ir. Mardjuki Almashri bekerja di Dinas Perikanan Riau di Pekanbaru, Almarhum bekerja di Departemen Pertanian Cq Dinas Perikanan di Jl. Keramat Raya Jakarta;

5.-----

Bahwa pada tahun 1977, Kepala Dinas Perikanan Riau berkunjung ke Jakarta, waktu itu beliau bertemu dengan para karyawan lalu bertanya apakah ada yang mau pindah ke kantor Dinas Perikanan Riau di Pekanbaru. Saat itu almarhum bertanya kalau dia pindah ke Pekanbaru apakah ada rumah yang bisa dia tempati? Waktu itu Bapak Kepala Dinas mengatakan ada rumah Dinas Pemda Riau;

6.-----

Bahwa pada bulan Mei 1978, Almarhum pindah ke Pekanbaru dan bekerja di Kantor Dinas Perikanan Riau tersebut, dan menempati rumah dinas di Jl. Kembang Sari No. DDN/70, yang sekarang menjadi kompleks Pemda Jl. Kembang Sari No. 10 Kelurahan Cinta Raja, Kecamatan Sail, Kota Pekanbaru, yang sampai saat ini Penggugat tempati;

Halaman 3 dari 41 Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7.-----

Bahwa setelah suami Penggugat meninggal dunia pada tanggal 07 Desember 2019, Penggugat melihat berkas surat-surat rumah tersebut karena akan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan ada juga surat perjanjian sewa beli rumah No. 57/Kont-RD/PP/V/1987, tanggal 22 Mei 1987, yang antara lain berbunyi;

Pihak I: Bpk Gubernur Propinsi Riau yang diwakili oleh Bpk Setwilda Tk. I Riau selaku Wakil Pemerintah (pihak penjual);

Pihak II: Ir. Mardjuki Almashri selaku pembeli;

Bahwa syarat-syarat yang diatur oleh Pasal 3 perjanjian tersebut antara lain:

Membayar uang muka sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Membayar angsuran setiap bulan sebesar Rp. 54,500,- (lima puluh empat ribu lima ratus rupiah) selama 60 (enam puluh) bulan;

Dan syarat tersebut sudah dipenuhi dan sudah lunas, sesuai bukti setoran terlampir;

Terakhir bayar tanggal 02 Juni 1992, untuk pembayaran angsuran bulan Mei 1992 (lunas);

8.-----

Bahwa dalam Pasal 4 ayat (1) dari perjanjian tersebut menyatakan :

Setelah angsuran terakhir tersebut dalam Pasal 3 ayat (1) dilunasi oleh Pihak Kedua, maka:

Pihak Pertama menyerahkan hak milik tanah dan bangunan rumah kepada Pihak kedua dengan suatu surat keputusan pelepasan dan penyerahan hak;

9.-----

Bahwa setelah Penggugat mencari dalam berkas tersebut, surat keputusan pelepasan dan penyerahan hak tersebut tidak ada;

10.-----

Bahwa disamping surat perjanjian sewa beli tersebut ada lagi surat Keputusan Menteri Dalam Negeri RI No. 12.24-004 tanggal 03 Januari 1987, tentang Pengesahan Penjualan Rumah Golongan III Milik Pemerintah Propinsi Daerah Tk. I Riau, yang isi nya antara lain:

Poin ke 3 (tiga) menyatakan:

Halaman 4 dari 41 Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN 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)



"Setelah pembayaran harga jual rumah golongan III beserta ganti rugi atas tanahnya dimaksud dilunasi, selanjutnya dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk. I Riau harus ditetapkan Pelepasan Hak Pemerintah Daerah yang bersangkutan atas rumah dan tanah bangunannya serta Penetapan Penghapusan dari Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Daerah Tk. I Riau".

Bahwa dimana dalam SK tersebut ditujukan juga kepada Bpk H. Ir. Mardjuki Almashri, sebagaimana termuat dalam daftar lampiran SK Menteri Dalam Negeri No. 12 24-004, tanggal 03 Januari 1987 (terlampir);

11.-----

Bahwa setelah Penggugat mengetahui, ternyata sewa beli rumah tersebut belum mempunyai surat penyerahan hak dari Gubernur Riau, lalu pada awal tahun 2020 Penggugat pergi ke kantor Gubernur Riau, dan setelah bertemu dengan petugas jaga menyarankan agar Penggugat pergi ke kantor BPKAD yang bertugas mengurus masalah aset daerah (rumah pemda tersebut). Setelah sampai dikantor BPKAD Penggugat bertemu dengan piket jaga dan dia menyarankan agar memasukkan permohonan tertulis saja;

12.-----

Bahwa pada awal tahun 2020 tersebut Penggugat menyerahkan permohonan tertulis yang ditujukan kepada kepala kantor BPKAD Riau yang waktu itu bertemu dengan Sdr. Jurnal, setelah melihat permohonan Penggugat, beliau menyarankan agar diberikan kepada ibu Nurlaeli lalu Penggugat menemui ibu tersebut, tapi sebelum bisa bertanya, ibu tersebut menyuruh bawahannya mengambil permohonan penggugat dan menjawab sambil berjalan dengan mengatakan kalau masalah rumah pemda sekarang sedang ditutup dan mungkin tahun depan baru dibuka Kembali. Beberapa hari kemudian Penggugat datang lagi ke kantor BPKAD Riau tapi tetap tidak bisa menemui beliau karena alasan sedang keluar kantor, lain waktu dikatakan beliau sedang dinas ke Rumbai, sampai beberapa kali tetap tidak dapat bertemu dengan beliau;

13.-----

Bahwa karena tidak berhasil bertemu, Penggugat mengajukan lagi permohonan tertulis pada tanggal 06 Agustus 2020, namun sampai sekarang permohonan tersebut tidak ada jawaban;

14.-----

Bahwa pada awal tahun 2021, Penggugat kembali mendatangi kantor BPKAD Riau, ternyata kepala bagian yang mengurus rumah pemda (aset daerah) sudah diganti dan penggantinya adalah Sdr. Dodo dan dibantu oleh Sdr. Andi. Kembali Penggugat menguraikan masalah yang Penggugat hadapi, waktu itu Sdr. Dodo



mengatakan kalau dia orang baru dan belum memahami masalah rumah tersebut dan lagi katanya dikantor itu tidak ada arsip tentang pengurusan rumah pemda dan meminta agar Penggugat menunggu dulu, nanti akan dihubungi atau ditelpon. Nyatanya sampai saat ini sudah lebih kurang 3 tahun masalah rumah yang ditempati Penggugat belum ada ketentuannya atau belum jelas statusnya;

15.-----

Bahwa oleh karena faktor usia Penggugat yang sudah 78 tahun lebih, Penggugat mengutus seorang Kuasa Hukum untuk menyelesaikan permasalahan rumahnya. Dan atas petunjuk dari Penggugat untuk segera menghadap Sdr. Dodo atau Sdr. Andi di kantor BPKAD Riau;

16.-----

Bahwa dari Sdr Andi diperoleh keterangan secara lisan bahwa semua bidang tanah yang berada di Jl. Kembang Sari Komplek Pemda masih dalam satu hamparan surat. Hal ini adalah keterangan yang mengada-ada dan tidak benar oleh karena ada bukti surat bidang tanah yang telah dipecah (dibagi-bagi) yaitu potocopi Sertifikat Tanda Bukti Hak No. 222 tanggal 02 Maret 1999 atas nama Hj. Mulyati Zainal, yaitu tetangga Penggugat rumah No. DDN 73 atau Jl. Kembang Sari Komplek Pemda No. 16 Kelurahan Cinta Raja, Kecamatan Sail, Kota Pekanbaru;

17.-----

Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan, pada tanggal 10 Maret 2022, Penggugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan ulang surat yang ditujukan kepada Gubernur Riau dengan tembusan kepada Kabiرو Hukum kantor gubernur Riau dan kepala BPKAD Riau, dengan surat no. 01/YP-SK/03/2022, yang memohon agar Gubernur Riau menindaklanjuti surat permohonan yang telah dikirim oleh Penggugat per tanggal 06 Agustus 2022;

18.-----

Bahwa adapun tanggapan terhadap surat tertanggal 10 Maret 2022 tersebut, kuasa hukum Penggugat hanya diberikan suatu Lembar Pengantar untuk menghadap Kabiرو Hukum (surat pengantar terlampir). Saat hendak menemui Kabiرو Hukum kantor Gubernur, Kuasa Hukum Penggugat tidak diperkenankan untuk bertemu langsung tapi diarahkan bertemu dengan Sdr. Nandi, yang oleh Sdr Nandi tetap tidak bisa memberikan kepastian dengan alasan menunggu konfirmasi dari kepala kantor BPKAD Riau, namun sampai gugatan ini didaftarkan, tidak ada kepastian dan kejelasan mengenai surat perjanjian tersebut;



19.-----

Bahwa oleh karena sudah hampir 3 tahun tidak ada kejelasan tentang status rumah tersebut, sedangkan umur Penggugat sudah 78 (tujuh puluh delapan) tahun lebih, apakah harus menunggu sampai akhir hayatnya?;

20.-----

Bahwa anak dan cucu Penggugat berencana akan pindah dan menetap di Pekanbaru untuk menemani Penggugat, tapi oleh karena status rumah yang akan mereka tuju belum jelas sehingga mereka ragu untuk pindah ke Pekanbaru;

21.-----

Bahwa oleh karena kesibukan tugas-tugas kantor dan dikarenakan sakit menjelang akhir hayatnya almarhum Ir. H. Mardjiki Almashri, belum sempat mengurus dan meminta agar diberikan bukti hak dan tanah yang berada di Jl. Kembang Sari komplek Pemda No DDN 70 sebagai tanda bahwa sudah melunasi kredit/cicilan rumah tersebut ke Pemda Riau;

22.-----

Bahwa oleh karena suami Penggugat telah meninggal dunia, Penggugat memohon kepada Ketua Majelis Hakim agar Gubernur Riau dapat memberikan surat Pelepasan Hak tersebut kepada Penggugat selaku ahli waris Almarhum H. Ir. Mardjuki Almashri sebagai pemilik yang sah, sesuai dengan bunyi Pasal 4 surat perjanjian sewa beli rumah Pemda No. 57/Kont-RD/PP/V/1987 tanggal 22 Mei 1987 (terlampir), dan melakukan penghapusan aset atas rumah tersebut dari daftar inventaris barang milik pemerintah daerah Tk. I Riau, agar Penggugat selaku ahli waris almarhum tidak teraniaya;

23.-----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dan untuk melindungi Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, Penggugat mengambil keputusan untuk menempuh jalur hukum agar dapat kepastian dan keadilan atas status rumah yang Penggugat tempati saat ini, karena jual beli rumah daerah tersebut telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan yaitu telah melunasi angsuran/kredit sampai lunas dan rumah ditempati dan dirawat dengan baik;

24.-----

Bahwa gugatan Penggugat didasari dengan bukti-bukti yang otentik terhadap perkara a quo, dengan demikian sangat memerlukan suatu putusan yang menentukan dan mendesak sehingga dimohonkan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, maupun Kasasi;



25.-----

Bahwa untuk terlaksananya putusan ini, cukup beralasan hukum pula terhadap Para Tergugat dikenakan uang paksa (*dwang soom*) secara tanggung renteng sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari terhitung sejak Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1.-----

Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.

2.-----

Menyatakan sah menurut hukum surat perjanjian sewa beli rumah daerah No. 57/Kont-RD/PP/V/1987 tanggal 22 Mei 1987, yang salah satu isinya antara lain dalam Pasal 4 ayat (1) : setelah angsuran terakhir dilunasi oleh pihak Kedua maka:

a.-----

Pihak Pertama menyerahkan hak milik rumah kepada pihak Kedua dengan suatu surat keputusan penyerahan hak.

b.-----

Menghapus dari daftar inventaris barang milik pemerintah daerah Tk. I Riau.

3.-----

Menyatakan bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga.

4.-----

Menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi, yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat, yaitu karena belum menyerahkan surat kepemilikan atas rumah tersebut kepada Penggugat.

5.-----

Menetapkan dan memerintahkan agar para Tergugat untuk segera menyerahkan Surat Keputusan Penyerahan Hak atas rumah daerah beserta tanahnya seluas 312 M2 dengan No. DDN 70 atau menjadi Jl. Kembang Sari Komplek Pemda No. 10 Kelurahan Cinta Raja, Kecamatan Sail, Kota Pekanbaru kepada Penggugat selaku Ahli Waris yang sah.

6.-----

Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di DDN 70 atau Jl. Kembang Sari Komplek Pemda No. 10. Kelurahan Cinta Raja, Kecamatan Sail, kota Pekanbaru.



7.-----

Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk mengirimkan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap kepada Badan Pertanahan Nasional c.q Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru, untuk mencatatkan dan memproses peralihan hak atas tanah ke atas nama Penggugat.

8.-----

Menyatakan putusan ini serta merta dapat dijalankan walau ada verzet, banding atau kasasi dari Para Tergugat (*uit voerbaar bij voraad*).

9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat hadir Kuasa Hukumnya dalam persidangan sedangkan untuk pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI, dan Tergugat VII hadir pula Kuasanya masing-masing, sementara untuk Tergugat IV dan Tergugat V, dan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, berdasarkan relaas tertanggal 31 Agustus 2022, 10 Oktober 2022, 09 November 2022, tidak pernah hadir ke persidangan ataupun kuasanya, sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat IV dan Tergugat V tidak mempergunakan haknya dalam persidangan perkara a quo;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara kedua belah pihak melalui mediasi sesuai Perma No.1 tahun 2016 tentang Mediasi, kemudian berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Pbr tertanggal 23 November 2022 menunjuk saudara DANIEL RONALD, S.H., M.Hum., Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru sebagai Mediator dalam perkara ini, dan berdasarkan Laporan Mediator tanggal 20 Desember 2023 menyatakan bahwa upaya perdamaian dalam proses mediasi telah gagal mencapai kesepakatan/tidak berhasil dikarenakan masing-masing pihak tidak menemukan kata sepakat, oleh karena hal tersebut perkara ini dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena proses mediasi telah gagal, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan, dan Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatannya semula;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, mengajukan jawaban tertanggal 25 Januari 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:



I. GUGATAN PENGUGAT *ERROR IN PERSONA*

I.a. Bahwa setelah Tergugat I mempelajari gugatan Penggugat, perlu Tergugat I jelaskan bahwa gugatan Penggugat ***Error in Persona*** (kesalahan menempatkan pihak dalam perkara *a quo*) mengingat permasalahan hukum yang terjadi adalah permasalahan hukum Penggugat berkaitan dengan kepemilikan tanah dan rumah dinas (objek gugatan *a quo*) alm suami Penggugat. Dimana Penggugat menyatakan bahwa tanah dan rumah yang ditempati oleh Penggugat telah Penggugat lunasi saat suami Penggugat masih hidup, sehingga Penggugat memiliki hak untuk menguasai secara sah dengan pelepasan dari pemerintah dan penerbitan sertifikat rumah atas nama Penggugat. Akan tetapi sebagaimana dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat IV telah tidak kooperatif dalam memenuhi prestasi/pemenuhan janjinya terhadap Penggugat. Yakni pemenuhan janji berupa pelepasan hak dan asset Tergugat IV kepada Penggugat.

Sementara keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat I memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk dapat memiliki rumah dinas golongan III dengan syarat Penggugat memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan.

I.b. Bahwa terkait dengan Pokok Gugatan, Penggugat tidak sedikitpun menjelaskan tindakan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I. Penggugat menjelaskan bahwa Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12.24-004 tanggal 3 Januari 1987, tentang Pengesahan Penjualan Rumah Golongan III milik Pemerintah Propinsi Daerah Tk.I Riau memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk memiliki rumah dinas *a quo*. Dalam hal ini dapat dinyatakan bahwa Tergugat I sama sekali tidak melakukan suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan wanprestasi Tergugat I kepada Penggugat.

Bahwa secara umum atas surat keputusan *a quo*, Menteri Dalam Negeri memberikan hak kepada Penggugat dan Tergugat III untuk melakukan perjanjian pelepasan sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu menjadi tidak tepat apabila Penggugat memasukan Tergugat I (Menteri Dalam Negeri) sebagai Pihak yang patut untuk di gugat dalam perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Pekanbaru.

Ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan, “



Pasal 1313

Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih

Berdasarkan pasal tersebut maka dapat dinyatakan Menteri Dalam Negeri tidak terikat perjanjian dengan Penggugat. Dalam perkara ini Penggugat dan Tergugat I tidak mendasarkan atau mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Akan tetapi sebatas hubungan hukum sebagaimana diamanatkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.

I.c. Dengan demikian Tergugat I tidak tepat untuk dimasukkan sebagai Pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, mengingat Tergugat I telah memberikan kesempatan kepada para pihak untuk melaksanakan pelepasan terhadap tanah yang menjadi objek sengketa *a quo*, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan argumentasi tersebut di atas maka sudah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan yang diajukan Penggugat ke Pengadilan Negeri Pekanbaru terhadap Tergugat I adalah ***error in Persona*** karena Tergugat I tidak layak di gugat di Pengadilan Negeri Pekanbaru. Dengan demikian gugatan Penggugat sudah selayaknya tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk verklaard***)

II. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUURE LIBELUM)

II.a. Bahwa Tergugat I menyatakan bahwa Gugatan Penggugat ***kabur***. Dengan alasan bahwa Penggugat dalam posita gugatannya tidak menjelaskan perbuatan Tergugat I yang mengakibatkan adanya wanprestasi. Selayaknya apabila Penggugat keberatan dengan Tergugat I, Penggugat dapat menguraikan permasalahan yang menjadi keberatan Penggugat terhadap Tergugat I terkait wanprestasi dalam gugatannya.

II.b. Bahwa hal ini tidak sinkron apabila melihat petitum gugatan Penggugat yang membebankan Tergugat I untuk membayar uang paksa (*uang dwangsom*) akan tetapi Tergugat I tidak melakukan perbuatan wanprestasi.

Hal ini menjadi kontradiktif karena di satu sisi gugatan Penggugat tidak menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan wanprestasi, disisi lain membebankan Tergugat I untuk membayar uang paksa/*dwangsom*. Hal ini menyebabkan gugatan Penggugat tidak jelas karena tidak sinkron antara Posita gugatan dan Petitum gugatan. Dengan demikian gugatan Penggugat dapat dinyatakan ***Kabur/Obscuure Libelum***



Berdasarkan argumentasi tersebut diatas, sudah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Pengugat ditolak untuk seluruhnya (**ontzegd**) atau setidaknya menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat diterima. (**Niet Ontvankelijk verklaard**).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang termuat dalam bagian eksepsi, juga merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pengugat dalam gugatannya;
3. Bahwa gugatan Pengugat seharusnya didasarkan pada ketentuan Hukum perdata. Dimana pelaksanaan ketentuan tersebut mengacu pada pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan,

Pasal 1233

“Tiap tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan baik karena undang-undang. “

4. Bahwa Tergugat I tidak memenuhi syarat sebagai pihak dalam gugatan yang diajukan oleh Pengugat dan tidak memenuhi unsur-unsur dalam pasal tentang perikatan sebagaimana diatas. Klausul yang dijadikan dasar oleh Pengugat untuk mengajukan gugatan wanprestasi hanya didasarkan pada analogi Pengugat saja. Sementara sudah jelas Tergugat I melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan menerbitkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12.24-004 tanggal 3 Januari 1987, tentang Pengesahan Penjualan Rumah Golongan III milik Pemerintah Propinsi Daerah Tk.I Riau.

Ketentuan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar atas penerbitan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12.24-004 tanggal 3 Januari 1987, tentang Pengesahan Penjualan Rumah Golongan III milik Pemerintah Propinsi Daerah Tk.I Riau, sesuai dengan :

1. Keputusan Presiden Nomor 45 Tahun 1974 tentang Susunan Organisasi Departemen
2. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1988 tentang Prosedur Penetapan Produk-produk hukum di Lingkungan Departemen Dalam Negeri;
3. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 92 Tahun 1992 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Dalam Negeri;



5. Berdasarkan penjelasan dokumen-dokumen dan peraturan perundang-undangan tersebut maka penerbitan Keputusan Menteri Dalam Negeri yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan kata lain tindakan hukum yang dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri bukan tindakan hukum yang mengakibatkan wanprestasi akan tetapi tindakan hukum yang diamanatkan dalam undang-undang. Dengan demikian dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan sebaliknya sudah selayaknya untuk ditolak (*ontzged*).

6. Dengan demikian maka Tergugat I tidak tepat untuk dimasukkan sebagai Pihak, dalam perkara a quo mengingat belum ada kepentingan Penggugat yang dirugikan oleh Tergugat I atau dengan kata lain tidak ada perbuatan Tergugat I yang telah merugikan Penggugat, sehingga Tergugat I layak dimasukkan sebagai pihak. Mahkamah Agung RI melalui Yurisprudensinya, tanggal 13-12-1958 No. 4 K/ Sip/1958 menyatakan,

“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”;

Dalam perkara : Moehati alias Djaroh lawan Gustaaf dkk.

7. Bahwa dengan melihat isi gugatan Penggugat yang tidak menekankan keberatannya kepada Tergugat I dimana Penggugat tidak dapat menguraikan dalam gugatannya permasalahan serta perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I yang mengakibatkan terjadinya wanprestasi serta penjelasan hukum yang telah diuraikan oleh Tergugat I sebagaimana tersebut diatas maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat I, tidak memenuhi kualifikasi sebagai gugatan wanprestasi. karena tidak adanya perjanjian maka tidak ada prestasi yang harus dipenuhi oleh Tergugat I, sehingga apabila Penggugat memposisikan Tergugat I sebagai pihak yang layak dibebankan hukuman dan telah wanprestasi dalam gugatannya hal ini menjadi tidak beralasan hukum dan sudah selayaknya untuk **ditolak (*ontzged*)**.

8. Bahwa mengacu pada uraian diatas, dimana Tergugat I tidak membawa kerugian apapun kepada Penggugat, dan Penggugat membebankan *uang dwangsom* kepada Tergugat I dalam gugatannya atas suatu perbuatan hukum yang secara hukum dan aturan perundang-undangan telah sah, maka permohonan Penggugat terkait *uang dwangsom* kepada Tergugat I dalam gugatannya menjadi tidak relevan dan sudah selayaknya untuk **ditolak (*ontzged*)**.



Berdasarkan seluruh dalil dan fakta hukum serta argumentasi tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan wanprestasi;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II melalui Kuasanya mengajukan jawaban tertanggal 25 Januari 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- A. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
- B. Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah dan rumah golongan III milik Pemerintah Provinsi Riau yang beralamat di Jalan Kembang Sari Komplek Pemda No. 10, Kelurahan Cinta Raja, Kecamatan Sail, Kota Pekanbaru, Riau yang untuk selanjutnya disebut objek sengketa.
- C. Bahwa pokok permasalahan yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo* berkaitan dengan tidak diterbitkannya surat keputusan Gubernur Riau mengenai pelepasan hak atas tanah dan rumah golongan III milik Pemerintah Provinsi Riau yang beralamat di Jalan Kembang Sari Komplek Pemda No. 10, Kelurahan Cinta Raja, Kecamatan Sail, Kota Pekanbaru, Riau.
- D. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, objek sengketa merupakan Barang Milik Daerah (BMD) Provinsi Riau, sehingga pengelolaan objek sengketa sepenuhnya kewenangan dari Pemerintah Daerah Provinsi Riau.

DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Kompetensi Absolut

1. Bahwa Penggugat telah keliru dengan mengajukan gugatan *a quo* pada pengadilan negeri *in casu* Pengadilan Negeri Pekanbaru, padahal diketahui pokok permasalahan yang diajukan Penggugat dalam gugatannya merupakan



kewenangan dari Pengadilan Negeri Tata Usaha *in casu* Pengadilan Negeri Tata Usaha Pekanbaru.

2. Bahwa dengan merujuk kepada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya UU PTUN), disebutkan bahwa:

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

Pasal 3

(1) Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara

3. Berdasarkan ketentuan dimaksud, maka dapat disimpulkan jika suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) tidak terbatas hanya dalam bentuk penetapan tertulis saja, namun juga mencakup tindakan dari badan atau pejabat tata usaha negara yang tidak mengeluarkan keputusan yang merupakan kewajibannya.

4. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, maka Tergugat II akan mengaitkannya dengan pokok permasalahan gugatan *a quo*, sehingga menjadi terbukti dan terang jika Pengadilan Negeri Pekanbaru tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*.

5. Bahwa berdasarkan petitum gugatan Penggugat pada halaman 6 angka 5 yang berbunyi:

*"Menetapkan dan memerintahkan agar Para Tergugat untuk **segera menyerahkan Surat Keputusan Penyerahan Hak atas rumah daerah beserta tanahnya** seluas 312m² dengan No. DDN 70 atau menjadi Jl. Kembang Sari Komplek Pemda No. 10 Kelurahan Cinta Raja, Kecamatan Sail, Kota Pekanbaru kepada Penggugat selaku Ahli Waris yang sah."*



6. Bahwa lebih lanjut, apabila dikaitkan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat serta kutipan Pasal 4 Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah No. 57/Kont-RD/PPV/1987 tanggal 22 Mei 1987 yang mengatur:

- Setelah angsuran terakhir tersebut dalam Pasal 3 ayat (1) dilunasi oleh Pihak Kedua, maka:

Pihak pertama menyerahkan hak milik tanah dan bangunan rumah kepada Pihak Kedua dengan suatu **surat keputusan pelepasan dan penyerahan hak;**

7. Bahwa selanjutnya, dengan memperhatikan dalil Penggugat pada halaman 3 angka 9, maka diketahui jika hingga saat ini Penggugat belum menerima surat keputusan pelepasan dan penyerahan hak tersebut.

8. Bahwa dikarenakan Penggugat belum menerima surat keputusan pelepasan dan penyerahan hak atas objek sengketa, maka sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 4 angka 17, disebutkan secara jelas jika Penggugat telah bersurat kepada Gubernur Riau agar dapat menerbitkan surat keputusan pelepasan dan penyerahan hak objek sengketa, **namun hal tersebut belum dipenuhi hingga saat gugatan a quo didaftarkan.**

9. Bahwa dengan demikian, maka berdasarkan dalil serta petitum gugatan Penggugat tersebut, maka dapat disimpulkan jika Penggugat meminta agar dapat diterbitkan **surat keputusan mengenai pelepasan dan penyerahan hak atas objek sengketa.**

10. Bahwa dengan demikian, maka telah terbukti jika dalil dan petitum gugatan Penggugat telah memenuhi kualifikasi eksepsi kompetensi absolut karena dalil dan petitum yang diajukan oleh Penggugat senyatanya merupakan kewenangan dari pengadilan negeri tata usaha negara.

11. Bahwa tindakan Pemprov Riau yang tidak menerbitkan surat keputusan pelepasan dan penyerahan hak atas objek sengketa kepada Penggugat merupakan suatu keputusan tata usaha negara, sehingga atas dasar tersebut maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Tata Usaha.

12. Bahwa dengan demikian, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena Pengadilan Negeri Pekanbaru tidak berwenang memeriksa gugatan a quo (kompetensi absolut).

B. Eksepsi Obscuur Libel



1. Bahwa setelah Tergugat II cermati gugatan Penggugat, maka diketahui jika terdapat serta ketidaksesuaian antara posita dengan petitum dalam gugatannya.
2. Bahwa diketahui Penggugat dalam petitum gugatannya halaman 6 angka 4 yang berbunyi:
4. *Menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi, yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat, yaitu karena belum menyerahkan surat kepemilikan atas rumah tersebut kepada Penggugat.*
3. Bahwa petitum Penggugat dimaksud sangat tidak berdasar dan mengada-ada karena Penggugat dalam positanya sama sekali tidak menyebutkan tindakan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat II.
4. Bahwa atas dasar tersebut, maka petitum gugatan tersebut Penggugat menjadi tidak berdasar dan mengada-ada, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolaknya.
5. Bahwa lebih lanjut, diketahui jika bentuk gugatan yang diajukan Penggugat adalah gugatan wanprestasi. Gugatan wanprestasi tersebut sangatlah tidak berdasar karena diketahui dasar diajukannya gugatan wanprestasi adalah karena adanya perikatan (perjanjian) terlebih dahulu.
6. Bahwa hal tersebut secara jelas diterangkan J. Satrio dalam bukunya berjudul "WANPRESTASI menurut KUHPerdara, Doktrin dan Yurisprudensi" pada halaman 10 yang menyatakan:
"Jadi, dalam perkara wanprestasi, yang pertama-tama harus dibuktikan adalah adanya hubungan hukum – perikatan – yang menjadi dasar wanprestasi"
7. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, setelah Tergugat II cermati dengan seksama dalil-dalil gugatan Penggugat, tidak terdapat satupun dalil Penggugat yang sekiranya dapat menunjukkan adanya hubungan hukum (perikatan) antara Penggugat dengan Tergugat II, sehingga Penggugat mendudukkan Tergugat II dalam gugatan wanprestasi *a quo*.
8. Bahwa berdasarkan penjelasan-penjelasan Tergugat II dimaksud, maka dalil-dalil maupun petitum Penggugat dalam gugatannya menjadi **tidak jelas dan kabur sehingga tidak memenuhi asas jelas dan tegas dalam Pasal 8 Rv (Reglement of de Rechtsvordering)**.
9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA



Bahwa Apa Yang Diuraikan Dalam Eksepsi Tersebut, Mohon Juga Dianggap Telah Termasuk Dalam Pokok Perkara Ini, Serta Tergugat II Dengan Tegas Menolak Seluruh Dalil-Dalil Penggugat Dalam Gugatannya, Kecuali Terhadap Apa Yang Diakui Secara Tegas Kebenarannya

GUGATAN WANPRETASI PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM

1. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II sampaikan, pokok permasalahan yang diajukan Penggugat dalam gugatannya yaitu berkaitan dengan tidak diterbitkannya surat keputusan Gubernur Riau mengenai pelepasan dan penyerahan hak atas objek sengketa.
2. Bahwa lebih lanjut, atas dasar permasalahan tersebut, maka Penggugat meminta agar Para Tergugat dapat menyerahkan (dalam artian menerbitkan) surat pelepasan dan penyerahan hak atas objek sengketa kepada Penggugat.
3. Bahwa dengan pokok permasalahan tersebut, maka Penggugat telah keliru dengan mendudukkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena Tergugat II tidak memiliki kewenangan ataupun kapasitas menerbitkan surat keputusan pelepasan dan penyerahan hak atas objek sengketa.
4. Bahwa selain itu, apabila mencermati gugatan Penggugat, diketahui jika tidak terdapat satupun dalil dalam gugatannya yang sekiranya ditujukan langsung kepada Tergugat II, sehingga hal tersebut semakin membuktikan jika Penggugat telah keliru dalam mengajukan gugatan wanprestasi *a quo*.
5. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II sampaikan, objek perkara *a quo* merupakan BMD yang berada di bawah kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi Riau selaku Pengelola Barang Milik Daerah.
6. Bahwa berkaitan untuk membuktikan kekeliruan Penggugat yang telah mendudukkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka Tergugat II akan mengutip Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (selanjutnya disebut "UU Perbendaharaan Negara") mengatur:

Pasal 9

- (1) Kepala satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah adalah Bendahara Umum Daerah
- (2) Kepala Satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah selaku Bendahara Umum Daerah berwenang :
 - a. menyiapkan kebijakan dan pedoman pelaksanaan APBD;
 - b. mengesahkan dokumen pelaksanaan anggaran;
 - c. melakukan pengendalian pelaksanaan APBD;
 - d. ...



- e. melaksanakan sistem akuntansi dan pelaporan keuangan daerah;
- f. menyajikan informasi keuangan daerah;
- g. melaksanakan kebijakan dan pedoman pengelolaan serta penghapusan barang milik daerah.**

7. Bahwa lebih lanjut, Pasal 43 UU Perbendaharaan Negara mengatur:

Pasal 43

- (1) Gubernur/bupati/walikota menetapkan kebijakan pengelolaan barang milik daerah.
 - (2) Kepala Satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah melakukan pengawasan atas penyelenggaraan pengelolaan barang milik daerah sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh gubernur/ bupati/walikota;
 - (3) Kepala satuan kerja perangkat daerah adalah Pengguna Barang bagi satuan kerja perangkat daerah yang dipimpinnya.
8. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan dimaksud, maka dapat disimpulkan jika **yang berwenang untuk melakukan pengelolaan BMD (dalam hal ini objek sengketa) adalah Pemerintah Daerah.**
9. Bahwa dikarenakan kewenangan pengelolaan BMD (dalam hal ini objek sengketa) terdapat pada Pemerintah Daerah, maka telah terbukti jika **Tergugat II tidak memiliki kapasitas maupun kewenangan terkait dengan objek sengketa.**
10. Bahwa hal tersebut juga dipertegas dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (selanjutnya disebut "PP Pengelolaan BMN/D") mengatur:

Pasal 5

- (1) Gubernur/Bupati/Walikota adalah pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah;
- (2) Pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah berwenang dan bertanggung jawab:
 - a. menetapkan kebijakan pengelolaan Barang Milik Daerah;
 - b. menetapkan Penggunaan, Pemanfaatan, atau Pemindahtanganan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan
 - c. ...
 - d. ...
 - e. mengajukan usul Pemindahtanganan Barang Milik Daerah yang memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah;**
- (3) Sekretaris Daerah adalah Pengelola Barang Milik Daerah



- (4) *Pengelola Barang Milik Daerah berwenang dan bertanggung jawab:*
- a. meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan Barang Milik Daerah*
 - b. Meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan pemeliharaan/perawatan Barang Milik Daerah;*
 - c. mengajukan usul Pemanfaatan dan Pemindahtanganan Barang Milik Daerah yang memerlukan persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota;*
 - d. mengatur pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Pemusnahan, dan Penghapusan Barang Milik Daerah;*
 - e. mengatur pelaksanaan Pemindahtanganan Barang Milik Daerah yang telah disetujui oleh Gubernur/ Bupati/Walikota atau Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.*

11. Bahwa lebih lanjut, Pasal 98 PP Pengelolaan BMN/D mengatur bahwa:

Pasal 98

- (1) Rumah Negara merupakan Barang Milik Negara/Daerah yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat negara dan/atau pegawai negeri;*
 - (2) Pengelolaan Barang Milik Negara berupa Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pengelola Barang, Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang, atau Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang rumah negara golongan III dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Rumah Negara.*
 - (3) Pengelolaan Barang Milik Daerah berupa Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Gubernur/Bupati/Walikota dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Rumah Negara*
 - (4) Ketentuan mengenai tata cara Penggunaan, Pemindahtanganan, Penghapusan, Penatausahaan, pengawasan dan pengendalian Barang Milik Negara berupa Rumah Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.*
 - (5) Ketentuan mengenai tata cara Penggunaan, Pemindahtanganan, Penghapusan, Penatausahaan, pengawasan dan pengendalian Barang Milik Daerah berupa Rumah Negara diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.*
12. Bahwa atas dasar tersebut, maka semakin terbukti jika gugatan wanprestasi Penggugat tidak berdasar hukum karena **Tergugat II tidak memiliki kewenangan ataupun kapasitas dalam pengelolaan BMD terutama memenuhi permintaan Penggugat untuk menerbitkan surat keputusan pelepasan dan penyerahan hak atas objek sengketa.**



13. Bahwa lebih lanjut, sebagaimana yang telah Tergugat II sampaikan dalam eksepsi, sebagaimana dijelaskan oleh J. Satrio dalam bukunya berjudul "WANPRESTASI menurut KUHPerdara, Doktrin dan Yurisprudensi" pada halaman 10 yang menyatakan:

"Jadi, dalam perkara wanprestasi, yang pertama-tama harus dibuktikan adalah adanya hubungan hukum – perikatan – yang menjadi dasar wanprestasi"

Berdasarkan pendapat dimaksud, maka dalam gugatan wanprestasi Penggugat a quo, Penggugat harus membuktikan adanya hubungan hukum (perikatan) antara Penggugat dengan Tergugat II yang menjadi dasar gugatan wanprestasi Penggugat.

14. Bahwa setelah Tergugat II cermati seluruh dalil-dalil gugatan wanprestasi Penggugat, ternyata tidak terdapat satupun dalil Penggugat yang membuktikan adanya hubungan hukum (perikatan) antara Penggugat dengan Tergugat II.

15. Bahwa ketidakmampuan Penggugat untuk membuktikan adanya hubungan hukum (perikatan) antara Penggugat dengan Tergugat II semakin menguatkan dalil Tergugat II pada halaman 6 angka 12 yang pada intinya menyatakan **Tergugat II tidak memiliki kewenangan ataupun kapasitas dalam pengelolaan BMD terutama memenuhi permintaan Penggugat untuk menerbitkan surat keputusan pelepasan dan penyerahan hak atas objek sengketa.**

16. Bahwa dengan adanya fakta hukum tersebut, maka gugatan wanprestasi tidak berdasar hukum karena gugatan wanprestasi yang diajukan Penggugat tidak berkaitan dengan tugas dan fungsi serta kewenangan Tergugat II. Atas dasar tersebut, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ataupun setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru.

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).



DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan wanprestasi;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III dan Tergugat VI melalui Kuasanya mengajukan jawaban tertanggal 15 Januari 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut :

TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III dan VII membantah dan menolak secara tegas apa-apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, kecuali diakui secara tegas di bawah ini.
2. Bahwa pokok gugatan Penggugat sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat adalah perbuatan wanprestasi [ingkar janji] mengenai Perjanjian Sewa Beli Rumah Daerah Nomor : 57/Kont-RD/PP/V/1987 tanggal 22 Mei 1987 atas sebuah rumah negara yang terletak di Jalan Kembang Sari Kota Pekanbaru.
3. Bahwa oleh karena objek perjanjian adalah berupa Perjanjian Sewa Beli Rumah Daerah Nomor : 57/Kont-RD/PP/V/1987 tanggal 22 Mei 1987 atas sebuah rumah negara yang terletak di Jalan Kembang Sari Kota Pekanbaru, sehingga yang menjadi pedoman jika terjadi perselisihan kedua belah pihak yang berjanji maka sebagai pedoman penyelesaian adalah ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Sewa Beli Rumah Daerah Nomor 57/Kont-RD/PP/V/1987 tanggal 22 Mei 1987 dan peraturan lain yang mengaturnya antara lain Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : 012.24-004 tentang Pengesahan Penjualan Rumah Golongan III Milik Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Riau jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.
4. Bahwa ketentuan Pasal 4 Perjanjian Sewa Beli Rumah Daerah Nomor 57/Kont-RD/PP/V/1987 tanggal 22 Mei 1987 menyebutkan :
 1. Setelah angsuran terakhir tersebut dalam pasal 3 ad.1 di atas dilunasi oleh Pihak Kedua maka :
 - a. Pihak Kesatu menyerahkan hak milik rumah kepada Pihak Kedua dengan suatu surat keputusan penyerahan hak.
 - b. Pihak kedua wajib mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah kepada instansi agaria menurut ketentuan perundang-undangan yang



berlaku setelah terlebih dahulu dikeluarkan surat keputusan melepaskan hak atas tanah oleh pihak kesatu.

2. Pihak kedua belum menjadi pemilik rumah dan pemegang hak atas tanah sebelum penyerahan tersebut dalam ayat 1 pasal 1 dilakukan.
3. Biaya-biaya yang berkenaan dengan penyerahan dan pemberian hak tersebut dalam ayat 1 pasal ini dibebankan kepada Pihak Kedua.
5. Bahwa ketentuan Ketiga Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 012.24-004 tentang Pengesahan Penjualan Rumah Golongan III Milik Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Riau menyebutkan bahwa setelah pembayaran harga rumah golongan III beserta ganti rugi atas tanahnya dimaksud dilunasi, selanjutnya dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Riau harus ditetapkan pelepasan hak Pemerintah Daerah yang bersangkutan atas rumah dan tanah bangunannya serta penetapan penghapusannya dari Daftar Inventaris barang milik Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Riau.
6. Bahwa ketentuan Keempat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 012.24-004 tentang Pengesahan Penjualan Rumah Golongan III Milik Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Riau menyebutkan berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Riau dimaksud Diktum Ketiga, masing-masing pembeli rumah dimaksud diwajibkan untuk mendaftarkan tanah bangunannya dan memohon sesuatu hak atas tanah pada instansi Agraria setempat menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Bahwa ketentuan Kelima Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 012.24-004 tentang Pengesahan Penjualan Rumah Golongan III Milik Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Riau menyebutkan selambat-lambatnya dalam waktu 1 [satu] bulan setelah selesai pelaksanaan penjualan rumah golongan III dimaksud Diktum Pertama, harus dilaporkan kepada Menteri Dalam Negeri cq. Direktur Jenderal Pemerinthanan Umum dan Otonomi Daerah.
8. Bahwa ketentuan Pasal 432 ayat [3] Peraturan Meneri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah menyebutkan :
[3] Penghapusan dari Daftar Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada Pasal 431 huruf c dilakukan dalam hal terjadi penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat [1] dan ayat [2] disebabkan karena :
 - a. Pemindahan atas barang milik daerah;
 - b. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan sudah tidak ada upaya hukum lainnya;
 - c. Menjalankan ketentuan undang-undang;



- d. Pemusnahan atau
- e. Sebab lain.

9. Bahwa 434 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah menyebutkan :

- [1] Penghapusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 433 ayat [1] untuk barang milik daerah pada Pengguna Barang dilakukan dengan menerbitkan keputusan penghapusan oleh pengelola barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota.
- [2] Penghapusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 433 ayat [1] untuk barang milik daerah pada pengelola barang dilakukan dengan menerbitkan keputusan penghapusan oleh Gubernur/Bupati/Walikota.
- [3] Dikecualikan dari ketentuan mendapat persetujuan penghapusan Gubernur/Bupati/Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat [1] adalah untuk barang milik daerah yang dihapuskan karena :
 - a. Pengalihan status penggunaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 sampai dengan 60.
 - b. Pemindahtanganan, atau
 - c. Pemusnahan.

10. Bahwa ketentuan Pasal 435 ayat [3] Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah menyebutkan :

- [3] Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat [2] paling lama 1 [satu] bulan diterbitkan oleh Pengelola Barang sejak tanggal Berita Acara Serah Terima [BAST] penyerahan kepada Gubernur/Bupati/Walikota.

11. Bahwa ketentuan Pasal 437 ayat [3] Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah menyebutkan :

- [3] Keputusan penghapusan barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat [2] paling lama 1 [satu] bulan diterbitkan oleh pengelola barang sejak tanggal Berita Acara Serah Terima [BAST] pengalihan status penggunaan barang milik daerah.

12. Bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa Beli Rumah Daerah Nomor 57/Kont-RD/PPV/1987 tanggal 22 Mei 1987, maka pembayaran terakhir dapat dilakukan adalah pada bulan Mei 1992 dan setelah pembayaran terakhir tersebut dilakukan oleh Penggugat, maka Penggugat seharusnya mengajukan permohonan untuk dilakukan penyerahan hak milik rumah kepada Pihak Kedua [Tergugat III] dengan suatu surat keputusan penyerahan hak oleh Gubernur Riau [Tergugat III] paling



lama 1 [satu] bulan dan kemudian Penggugat wajib mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah kepada instansi Agraria setelah terlebih dahulu dikeluarkan surat keputusan melepaskan hak atas tanah oleh pihak kesatu.

13. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat sebagaimana point 12 dan 13 terbukti bahwa permohonan tersebut baru diajukan oleh Penggugat pada awal tahun 2020 dan tanggal 06 Agustus 2020, sehingga Penggugat harus dinyatakan telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Sewa Beli Rumah Daerah Nomor 57/Kont-RD/PPV/1987 tanggal 22 Mei 1987.

14. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, telah terbukti dengan jelas bahwa justru Penggugatlah yang telah cidera janji/wanprestasi terhadap pelaksanaan Perjanjian Sewa Beli Rumah Daerah Nomor 57/Kont.RD/PPV/1987 tanggal 22 Mei 1987 [*exception non ademplati contractus*] sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum dan/atau perbuatan cidera janji yang telah dilakukan oleh Tergugat III dan VI dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa Beli Rumah Daerah Nomor 57/Kont-RD/PPV/1987 tanggal 22 Mei 1987 tersebut, dan sudah sewajarnya menurut hukum bahwa Tergugat III dan VI dibebaskan dari tanggung jawab hukum.

15. Bahwa tidak benar dalil Penggugat point 24 halaman 5 gugatannya, karena permintaan putusan serta merta (*uit vierbaard bij vooraad*) sebagaimana dalil Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan **Pasal 191 Rbg**, dimana suatu putusan serta merta (*Uit vierbaard bij vooraad*) baru dapat dikabulkan apabila telah terpenuhinya syarat-syarat berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 1971 tanggal 17 Mei 1971, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 5 Tahun 1975 tanggal 01 Desember 1975, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 1978 tanggal 01 April 1978, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang putusan serta merta (*Uit vierbaard bij vooraad*) dan provisionil**, yang intinya menyatakan bahwa setiap pengadilan tidak boleh menjatuhkan putusan serta merta (*Uit vierbaard bij vooraad*) kecuali memenuhi syarat-syarat antara lain pelaksanaan putusan serta merta harus terdapat pemberian uang yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tanpa adanya uang jaminan itu tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta tersebut;

16. Bahwa tidak benar dalil Penggugat point 25 halaman 5, karena mengingat *dwangsoom* hanya dapat dimintakan terhadap perbuatan yang benar-benar dilakukan oleh Tergugat II (**Vide: *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik***



**Indonesia No. 486 K/Sip/1971 tertanggal 1 September 1971 jo Yurisprudensi
Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 307 K/Sip/1976 tanggal 7
Desember 1976), sehingga haruslah ditolak.**

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat III dan VI uraikan di atas, **dan apa yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak beralasan hukum sama sekali**, untuk itu mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang mulia yang mengadili perkara *a quo* untuk menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh Penggugat, dengan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh ongkos perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat VII melalui Kuasanya mengajukan jawaban tertanggal 22 Februari 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Error in Persona

Bahwa Penggugat menarik Tergugat VII sebagai pihak adalah suatu hal yang keliru atau tidak tepat (*gemis aanhoeda nigheid*). Oleh karena

Dalil-dalil gugatan mengenai surat Perjanjian Sewa Beli Rumah dimana perjanjian tersebut tidak ada kaitannya dengan Tergugat VII.

Bahwa kemudian Penggugat dalam gugatannya menarik Kepala Direktorat Agraria Propinsi Daerah Tk. I Riau di Pekanbaru sebagai Tergugat VII, sedangkan saat ini tidak ada lagi Kepala Direktorat Agraria Propinsi Daerah Tk.

I Riau melainkan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau dan Penggugat dalam Gugatannya tidak dapat menjelaskan perbuatan apa yang dilakukan Tergugat VII terkait dengan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilakukan oleh Tergugat VII.

B. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa Penggugat seharusnya menarik Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat oleh karena pada Petitum Penggugat halaman 6 poin 7 menyatakan "Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk mengirimkan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap kepada Badan Pertanahan Nasional c.q Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru, untuk mencatatkan dan memproses peralihan hak atas tanah ke atas nama Penggugat".



Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum dan keliru menarik Tergugat VII sebagai pihak Tergugat.

C. Gugatan Kabur (*Obscur Libel*)

Objek Perkara tidak jelas

Bahwa objek perkara dalam gugatan kabur, dapat dilihat pada dalil-dalil gugatan Penggugat tentang objek perkara. Penggugat tidak dapat mendalilkan batas-batas tanah, letak tanah dan luas objek gugatan sehingga dalam gugatan tidak jelas. Dengan demikian dapat dikatakan objek gugatan kabur.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka sangat beralasan demi hukum, gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa keseluruhan dalil-dalil dalam Eksepsi merupakan juga dalil-dalil dalam Pokok Perkara, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

2. Bahwa Tergugat VII menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat untuk keseluruhannya kecuali yang diakui secara tegas dalam Pokok Perkara ini;

3. Bahwa dalil Penggugat terhadap Tergugat VII tersebut sangat tidak berdasar hukum dimana yang menjadi permasalahan adalah mengenai Sewa Beli Rumah Daerah yang tidak ada kaitannya dengan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau.

Hal tersebut terlihat dari gugatan halaman 3 angka 11, yang menyebutkan "Bahwa setelah Penggugat mengetahui, ternyata sewa beli rumah tersebut belum mempunyai surat penyerahan hak dari Gubernur Riau, lalu pada awal tahun 2020 Penggugat pergi ke kantor Gubernur Riau, dan setelah bertemu dengan petugas jaga menyarankan agar Penggugat pergi ke kantor BPKAD yang bertugas mengurus masalah aset daerah (rumah pemda tersebut). Setelah sampai dikantor BPKAD Penggugat bertemu dengan piket jaga dan dia menyarankan agar memasukkan permohonan tertulis saja".

Bahwa dengan demikian, dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, secara jelas hanya mengenai Sewa Beli Rumah Dinas, tidak terkait dengan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau.

4. Bahwa Penggugat dalam positanya pada gugatan mengajukan gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) kepada Tergugat VII tetapi Penggugat tidak dapat menyebutkan tindakan Wanprestasi (Ingkar Janji) apa yang telah dilakukan Tergugat VII sebagaimana diatur pada pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah,



atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Bahwa Tergugat VII tidaklah dapat dikatakan melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) oleh karena Tergugat VII bukanlah para pihak dalam Perjanjian Sewa Beli yang dimaksud oleh Penggugat dalam Gugatannya;

5. Bahwa Penggugat juga menyebutkan pada petitumnya halaman 6 angka 4 yaitu “Menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi, yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat, yaitu karena belum menyerahkan surat kepemilikan atas rumah tersebut kepada Penggugat”.

Bahwa oleh karena Penggugat menyatakan Para Tergugat, maka Tergugat VII masuk ke dalam petitum nomor 6. Bahwa perlu Tergugat VII sampaikan kembali bahwa Tergugat VII tidak terkait dengan Sewa Beli Rumah Dinas. Dengan demikian Petitum tersebut haruslah dikesampingkan demi hukum.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat VII mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat VII untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dan Jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI dan Tergugat VII tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah pula mengajukan Replik tertanggal 08 Februari 2023, dan terhadap Replik tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat VI, dan Tergugat VII telah pula mengajukan Duplik tertanggal 23 Maret 2023, yang semuanya termuat dalam Berita Acara Persidangan dan untuk menyingkat putusan dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari putusan ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat Melalui Penasehat Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy surat-surat, yang kemudian diberi tanda P-1 sampai dengan P-21 berupa :

1. Fotocopy KTP an Penggugat No. 1872045011430003, yang dikeluarkan oleh Kadisduk dan Pencapil kota Metro, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **P-1**;
2. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat No. 1872043112190003, yang dikeluarkan pada tanggal 31 Desember 2019 oleh Kadisduk dan Pencapil Kota Metro, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **P-2** ;
3. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat No. 1872042409070005, yang dikeluarkan pada tanggal 02 Maret 2015 oleh Kadisduk dan Pencapil kota Metro, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **P-3**;
4. Fotocopy buku nikah Penggugat, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **P-4**;
5. Fotocopy Kutipan Akta Kematian suami Penggugat yang dikeluarkan oleh Kadisduk dan Pencapil kota Metro No. 1872-KM-31122019-0003, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **P-5**;
6. Fotocopy Salinan Penetapan No. 0023/PDT.G/2020/PA.Mt yang dikeluarkan Pengadilan Agama Metro Kelas IA, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **P-6**;
7. Fotocopy Surat Keterangan dari Kantor Agraria No. 149/1985, yang ditandatangani dan dikeluarkan oleh AN.Walikota Kepala Daerah Tk. II Pekanbaru, Kepala Kantor Agraria tanggal 13 April 1985, Fotocopy dari Fotocopy, diberi tanda **P-7**;
8. Fotocopy Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 012.24-004 tentang Pengesahan Penjualan Rumah Golongan III Milik Pemerintah Propinsi Daerah Tk. I Riau, yang dikeluarkan pada tanggal 03 Januari 1987, di Jakarta oleh Menteri Dalam Negeri SOEPARDJO, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **P-8**;
9. Fotocopy Surat No. 012/PP/II/45 dari Pemprow Daerah Tk. I Riau perihal Keputusan penjualan dan penetapan harga penjualan rumah beserta ganti rugi atas tanahnya, ditujukan kepada Ir. Mardjuki Alamshri pada tanggal 10 Februari 1987, yang ditandatangani oleh AN Gubernur Kepala Daerah Tk. I Riau Sekretaris Wilayah/Daerah, U.b Kepala Biro Perlengkapan dan Perawatan Sjahruddin Jusuf, SH, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **P-9**;
10. Fotocopy surat Pernyataan Persetujuan membeli rumah daerah dari Ir.Mardjuki Almasihri, yang ditujukan kepada Gubernur Kepala Dearah Tk. I Riau

Halaman 29 dari 41 Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN 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)



melalui Ka. Biro Perlengkapan dan Perawatan Setwilda Tk. I Riau, tanggal 10 Februari 1987, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **P-10**;

11. Fotocopy Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah Daerah No. 57/KONT-RD/PP/V/1987 an Ir.Mardjuki Alamshri di jalan Kembang Sari No. DDN/70 Pekanbaru, dari Pemprov Daerah Tk. I Riau Sekretariat Wilayah/Daerah, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **P-11**;

12. Fotocopy Petikan Keputusan Presiden RI No. 51/PENS Tahun 1995, yang dikeluarkan pada tanggal 04 Oktober 1995, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **P-12**;

13. Fotocopy Surat Keterangan dari Penggugat tentang adanya perbedaan alamat dalam kontrak perjanjian Sewa Beli rumah Pemda dengan KTP dan KK, tanggal 18 Desember 2020, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **P-13**;

14. Fotocopy Surat Keterangan dari Penggugat tentang penawaran pekerjaan kepada alm. Ir.Mardjuki Almashri ke Pekanbaru dan adanya rumah dinas yang akan ditempati, tanggal 18 Desember 2020, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **P-14**;

15. Fotocopy Surat Penggugat kepada Gubernur Riau perihal mendapatkan bukti hak atas rumah dan tanah di Jl. Kembang Sari DDN/70, tanggal 06 Agustus 2020, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **P-15**;

16. Fotocopy tanda terima surat masuk tanggal 14 Maret 2022 dari kuasa Hukum Penggugat kepada Gubernur Riau, perihal mohon tanggapan surat dari Penggugat yang telah dikirim tanggal 06 Agustus 2020, namun setelah 2 (tahun) tidak ditanggapi, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **P-16**;

17. Fotocopy Lembar Pengantar ke Unit Biro Hukum tanggal 21 Maret 2022, perihal Mohon tanggapan surat Penggugat, Fotocopy dari Fotocopy, diberi tanda **P-17**;

18. Fotocopy Surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) an wajib pajak Ir. Mardjuki Almashri yang terletak di Jl. Kembang Sari Komplek RT 006/RW 04 kota Pekanbaru, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **P-18**;

19. Fotocopy pembayaran PBB tahun 2020, an WP Ir. Mardjuki Alamshri di Jl. Kembang Sari Komplek – Pekanbaru, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **P-19**;

20. Fotocopy rincian pembayaran sewa beli rumah pemprov Riau, yang diangsur selama 60 bulan dengan cicilan Rp. 54.500,-/bulan, masa kontrak 15 Mei 1987 sd Mei 1992, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **P-20**;



21. Fotocopy Surat Tanda Setoran pembayaran angsuran rumah kepada Kepala Kas Daerah Prop. Riau dari Ir.Mardjuki Almashri, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **P-21**;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-21 telah diberi materai secukupnya dan telah dilegalisir dan telah pula dicocokkan dengan aslinya ataupun hanya fotocopy tidak ditunjukkan aslinya namun dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah menurut hukum karena telah dibubuhi materai;

Menimbang, bahwa disamping bukti-bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing didengar keterangannya di bawah sumpah sesuai dengan cara agamanya, di muka persidangan, yang masing-masing bernama :

1. Saksi **YUSRAN DARIUS**, menerangkan :

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat dan siap dalam memberikan keterangan ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah ketua RT di tempat tinggal Penggugat.
- Bahwa Saksi seorang pensiunan.
- Bahwa jarak rumah saksi dekat dengan penggugat.
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan penggugat yaitu terkait rumahnya. Penggugat kesulitan dalam pengurusan rumah miliknya, saksi mengetahuinya karena penggugat bercerita kepada saksi.
- Bahwa rumah saksi dulunya juga adalah milik pemerintah daerah.
- Bahwa saksi membeli rumah saksi tersebut pada tahun 2010, dan saksi menempati rumah tersebut pada tahun 2014.
- Bahwa pada saat saksi beli rumah saksi tersebut, rumah masih atas nama Dinas Kehutanan.
- Bahwa rumah tersebut dapat saksi miliki karena sepengetahuan saksi, adanya pelepasan hak dari pemerintah daerah (Dinas Kehutanan) kepada salah seorang pegawai kehutanan tersebut kemudian rumah tersebut dijual kepada saksi.
- Bahwa saat ini rumah yang saksi beli tersebut atas nama saksi.
- Bahwa pada saat saksi membeli rumah tersebut sudah atas nama pribadi.
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah-rumah dilingkungan saksi tinggal dulunya memang merupakan milik pemerintah daerah 1 (satu) blok.
- Bahwa sepengetahuan saksi 1 (satu) blok tersebut ada sekitar 20 (dua puluh) rumah.



- Bahwa sebagian besar rumah di daerah tersebut sudah menjadi hak milik pribadi yang dari awalnya milik pemerintah daerah.
- Bahwa setahu saksi penggugat belum mengurus pelepasan hak dari pemerintah daerah karena penggugat tinggal disana karena merupakan rumah dinas suami.
- Bahwa saat ini rumah-rumah dinas yang sudah mendapatkan pelepasan hak dari pemerintah daerah sudah berpindah kepemilikan karena jual beli.
- Bahwa yang belum mendapatkan surat pelepasan tersebut hanya penggugat.
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat sudah mulai memperlakukan rumah tersebut, sejak suami penggugat meninggal.
- Bahwa Suami penggugat meninggal, sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah kewajiban sewa menyewa sudah dilakukan oleh penggugat atau belum, dan saksi tidak tahu apakah suami penggugat sudah mengurus pelepasan hak ke pemerintah provinsi atau belum.
- Bahwa penggugat tidak banyak cerita kepada saksi selain permasalahan rumah tersebut.
- Bahwa sepengetahuan saksi penggugat sudah melunasi terkait kewajiban pembayaran rumah tersebut.
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada warga lain yang mengeluh selain penggugat.

2. Saksi **ARMIA TI FAUZIAH**, menerangkan :

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat dan siap dalam memberikan keterangan ;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa ia kenal dengan Penggugat karena saksi adalah tetangga penggugat;
- Bahwa rumah yang saksi miliki adalah rumah dinas ayah saksi.
- Bahwa rumah tersebut sudah menjadi Hak Milik dan ketika ayah saksi mengurus pelepasan hak di Pemerintah Provinsi tidak ada masalah/kendala.
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah tersebut diurus pelepasan hanya pada tahun 1987, dan Orang tua saksi melunasi ke kas Daerah, kemudian sepengetahuan saksi rumah milik penggugat lunas pada tahun 1992.
- Bahwa saksi mengetahui proses pelepasan rumah dinas tersebut karena saksi mengetahui saat ibu saksi melunasinya ke BPN.



- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana prosedur pelepasan hak rumah dinas orang tua.
- Bahwa saksi semenjak tahu permasalahan Penggugat tersebut saksi pernah ikut menemani penggugat mengurus ke Pemerintah daerah karena dia minta ditemani.
- Bahwa saksi tidak tahu alas hak rumah tersebut.
- Bahwa saksi tidak ada menyewa rumah tersebut dan saksi tinggal di lingkungan itu sejak tahun 1987.
- Bahwa saksi kenal dengan Maulana dan tidak kenal dengan Nuraini.
- Bahwa dulu yang tinggal di rumah tersebut adalah saksi Mukhlis.
- Bahwa saksi tahu Maulana meninggal akan tetapi saksi tidak ingat tahun berapa meninggalnya.
- Bahwa saksi tahu milik Penggugat karena ada ribut-ribut.
- Bahwa Penggugat tidak ada menceritakan tentang alas hak.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut di atas Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI, dan Tergugat VII, akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Bantahannya, Tergugat III dan Tergugat VI, melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy surat-surat, yang kemudian diberi tanda **T.III.VI-1** sampai dengan **T.III.VI-6**, berupa :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Pakai No. 60 Tahun 1974, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **T.III.VI-1**;
2. Fotocopy Daftar Investaris Barang (KIB) A Tanah, Fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda **T.III.VI-2**;
3. Fotocopy Surat Perjanjian Sewa Beli No. 57/Kont-RD/PP/V/87, Fotocopy dari Fotocopy, diberi tanda **T.III.VI-3**;
4. Fotocopy Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 012.24-004 tahun 2016, Fotocopy dari Fotocopy, diberi tanda **T.III.VI-4**;
5. Fotocopy Surat Permohonan Bukti atas rumah dan Tanah Jalan Kembang Sari DDN/70, Fotocopy dari Fotocopy, diberi tanda **T.III.VI-5**;
6. Fotocopy Permendagri RI No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang milik Daerah, Fotocopy dari Fotocopy, diberi tanda **T.III.VI-6**;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda T.III.VI-1 sampai dengan T.III.VI-6 telah diberi materai secukupnya dan telah dilegalisir dan telah pula dicocokkan dengan aslinya atau hanya fotocopy tidak ditunjukkan aslinya namun



dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah menurut hukum karena telah diberi materai yang cukup;

Menimbang, bahwa disamping bukti-bukti surat, Tergugat III dan Tergugat VI melalui Kuasanya telah diberi kesempatan mengajukan saksi, namun Tergugat III dan Tergugat VI tidak mengajukan saksi dipersidangan:

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Bantahannya, Tergugat I, tergugat II, dan Tergugat VII, melalui Kuasa Hukumnya tidak mengajukan bukti-bukti surat ataupun saksi dalam persidangan, walaupun Majelis Hakim telah memberikan waktu untuk itu;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat serta Tergugat I, Tergugat III, Tergugat VI, dan Tergugat VII mengajukan kesimpulan pada persidangan tertanggal 20 Juli 2023, selanjutnya Penggugat serta Tergugat I, Tergugat III, Tergugat VI, dan Tergugat VII menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dianggap telah dimuat dalam pertimbangan dalam putusan ini :

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat VI, dan Tergugat VII telah mengajukan eksepsi sebagaimana dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II di dalam eksepsinya terdapat eksepsi Kompetensi Absolut dan eksepsi tersebut telah diputus dalam putusan Sela oleh Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 11 April 2023 yang amarnya pada pokoknya Menolak eksepsi Tergugat II mengenai Kewenangan Absolut, yang termuat lengkap dalam berkas perkara dan Berita acara persidangan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II mengenai eksepsi Kompetensi Absolut tersebut telah diputus dan dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat VI, dan Tergugat VII yang lainnya yaitu sebagai berikut ;

Menimbang, dikarenakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat VII mengajukan Jawaban dimana dalam Jawaban tersebut selain mengenai pokok perkara, juga disebutkan mengenai eksepsi, maka Majelis Hakim berkewajiban untuk memutus eksepsi tersebut terlebih dahulu sebelum memutus pokok perkaranya;



Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat VII dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya kemudian Majelis Hakim simpulkan berdasarkan urutan hal-hal yang paling penting yang harus dipertimbangkan lebih dulu antara lain :

1. Eksepsi *Error in Persona* (Salah pihak);
2. Eksepsi *Plurium Litis Consortium* (Kurang Pihak);
3. Eksepsi Gugatan Penggugat *Obscuur Lible* (Gugatan Kabur);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut sebagai berikut:

1. Eksepsi *Error in Persona* (Salah pihak);

Tergugat I dalam Jawabannya pada pokoknya beralasan bahwa :

- Bahwa setelah Tergugat I mempelajari gugatan Penggugat, perlu Tergugat I jelaskan bahwa gugatan Penggugat *Error in Persona* (kesalahan menempatkan pihak dalam perkara *a quo*) mengingat permasalahan hukum yang terjadi adalah permasalahan hukum Penggugat berkaitan dengan kepemilikan tanah dan rumah dinas (objek gugatan *a quo*) alm suami Penggugat. Dimana Penggugat menyatakan bahwa tanah dan rumah yang ditempati oleh Penggugat telah Penggugat lunasi saat suami Penggugat masih hidup, sehingga Penggugat memiliki hak untuk menguasai secara sah dengan pelepasan dari pemerintah dan penerbitan sertifikat rumah atas nama Penggugat. Akan tetapi sebagaimana dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat IV telah tidak kooperatif dalam memenuhi prestasi/pemenuhan janjinya terhadap Penggugat. Yakni pemenuhan janji berupa pelepasan hak dan asset Tergugat IV kepada Penggugat. Sementara keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat I memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk dapat memiliki rumah dinas golongan III dengan syarat Penggugat memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan.
- Bahwa terkait dengan Pokok Gugatan, Penggugat tidak sedikitpun menjelaskan tindakan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I. Penggugat menjelaskan bahwa Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12.24-004 tanggal 3 Januari 1987, tentang Pengesahan Penjualan Rumah Golongan III milik Pemerintah Propinsi Daerah Tk.I Riau memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk memiliki rumah dinas *a quo*. Dalam hal ini dapat dinyatakan bahwa Tergugat I sama sekali tidak melakukan suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan wanprestasi Tergugat I kepada Penggugat.



Bahwa secara umum atas surat keputusan *a quo*, Menteri Dalam Negeri memberikan hak kepada Penggugat dan Tergugat III untuk melakukan perjanjian pelepasan sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu menjadi tidak tepat apabila Penggugat memasukan Tergugat I (Menteri Dalam Negeri) sebagai Pihak yang patut untuk di gugat dalam perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Pekanbaru. Ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan, "*Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih*".

Berdasarkan pasal tersebut maka dapat dinyatakan Menteri Dalam Negeri tidak terikat perjanjian dengan Penggugat. Dalam perkara ini Penggugat dan Tergugat I tidak mendasarkan atau mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Akan tetapi sebatas hubungan hukum sebagaimana diamanatkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.

- Dengan demikian Tergugat I tidak tepat untuk dimasukan sebagai Pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, mengingat Tergugat I telah memberikan kesempatan kepada para pihak untuk melaksanakan pelepasan terhadap tanah yang menjadi objek sengketa *a quo*, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan argumentasi tersebut di atas maka sudah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan yang diajukan Penggugat ke Pengadilan Negeri Pekanbaru terhadap Tergugat I adalah *error in Persona* karena Tergugat I tidak layak di gugat di Pengadilan Negeri Pekanbaru. Dengan demikian gugatan Penggugat sudah selayaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*)

Tergugat VII dalam Jawabannya pada pokoknya beralasan bahwa:

- Bahwa Penggugat menarik Tergugat VII sebagai pihak adalah suatu hal yang keliru atau tidak tepat (*gemis aanhoeda nigheid*). Oleh karena Dalil-dalil gugatan mengenai surat Perjanjian Sewa Beli Rumah dimana perjanjian tersebut tidak ada kaitannya dengan Tergugat VII. Bahwa kemudian Penggugat dalam gugatannya menarik Kepala Direktorat Agraria Propinsi Daerah Tk. I Riau di Pekanbaru sebagai Tergugat VII, sedangkan saat ini tidak ada lagi Kepala Direktorat Agraria Propinsi Daerah Tk. I Riau melainkan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau dan Penggugat dalam Gugatannya tidak dapat menjelaskan perbuatan apa yang dilakukan Tergugat VII terkait dengan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilakukan oleh Tergugat VII



Terhadap Eksepsi tersebut Penggugat Membantah dalam Repliknya dengan alasan :

- Bahwa Penggugat bukanlah orang yang tidak tahu untuk berterima kasih dan bersyukur dapat menempati dan membeli secara kredit Rumah Dinas Golongan III milik Pemda Riau tersebut. Namun terjadinya jual beli, ada karena adanya Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 012.24-004 tanggal 03 Januari 1987, tertanda; SOEPARDJO MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA;
- Bahwa Tergugat I, Penggugat ikutkan sebagai Subyek Tergugat I adalah dengan alasan sebagaimana sudah umum dalam Hukum Perdata Indonesia, kalau nama seseorang atau instansi itu terdapat dalam suatu peristiwa perjanjian apapun, maka dia haruslah diikutsertakan untuk digugat agar dia mengetahui kalau dalam perjanjian tersebut terjadi peristiwa hukum, maka dia harus ikut digugat agar tidak kurang pihak (Plurium litis consortium).
- Bahwa apa yang didalilkan oleh Tergugat I pada point 1.d adalah benar, tetapi oleh karena Tergugat I juga tersangkut dalam peristiwa hukum maka adalah tidak salah kalau Tergugat I diikutsertakan dalam peristiwa ini sesuai dengan Pasal yang didalilkan oleh Tergugat I, yaitu: *"Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih"*. Sesungguhnya Para Penasehat Hukum Tergugat I sudah tahu siapa-siapa yang harus digugat dalam suatu perkara Perdata yang harus dia hadapi, tapi mereka pura-pura tidak mengerti.
- Bahwa Tergugat VII menyatakan tidak terkait dalam perkara ini, adalah keliru, sebagaimana para Penasehat Hukum Tergugat VII yang sering bersidang di Pengadilan, tentunya mengetahui siapa-siapa yang dapat ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat.
- Bahwa Tergugat VII jelas ikut terkait dalam perkara ini sebagaimana isi surat yang ditujukan kepada Bapak Ir. Mardjuki Almashri, perihal Keputusan Penjualan dan Penetapan harga penjualan rumah beserta ganti rugi atas tanahnya dimana tembusannya diberikan juga kepada nomor 6 (enam) Kepala Direktorat Agraria Propinsi Dati I Riau, disamping itu juga Kepala Kantor Agraria / ub Kepala Seksi Pendaftaran Tanah ditanda tangani oleh Tengku Achmad Suryadarma telah membuat Gambar Situasi No. 119 tahun 1984, yang menerangkan sebidang tanah Perumahan Kepenghuluan Cinta Raja Kecamatan Sail Daerah Tk. II Kodya Pekanbaru Riau, luas 312 M2, yang diukur oleh Syarifuddin, dengan keterangan Gs ini adalah pemisahan dari Gs. No. 388/1974.



- Bahwa dalam surat perihal : Pernyataan persetujuan membeli rumah daerah yang dibuat oleh Ir. Mardjuki Almashri tanggal 18 Februari 1987, dimana pada point dan nomor 6 (enam) Agraria Propinsi Dati I Riau juga diberikan surat tembusan oleh Ir.Mardjuki Almashri tersebut.

- Bahwa kenyataan dengan surat-surat tersebut diatas, Tergugat VII tidak dapat mengelak untuk menyatakan tidak ada kaitan dengan perkara a quo.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan menelaah eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat VII mengenai Gugatan *Error In Persona* dalam jawabannya serta bantahan yang disampaikan oleh Penggugat mengenai eksepsi tersebut dalam repliknya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat VII tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *error in persona* adalah terjadinya kekeliruan dalam menentukan pihak yang digugat dalam suatu perkara perdata atau dengan kata lain pihak Penggugat salah dalam menentukan tergugat seharusnya yang digugat adalah orang lain atau suatu badan, jika hal tersebut terjadi maka terjadi kecacatan formil dalam suatu perkara sehingga perkara dimaksud dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim bentuk atau jenis eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat VII masuk dalam klasifikasi *error in persona* yang berdasarkan hukum acara perdata dapat diajukan meliputi peristiwa sebagai berikut:

- a. Eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*.

Dalam hal ini yang bertindak sebagai Penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat.

- b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat.

Pasal 1340 KUHPerdata menyatakan: "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ke tiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317"

- c. *Exceptio plurium litits consortium*.

Alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai pengguat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Yurisprudensi tetap Putusan MA No. 621K/SIP/1975 menyatakan "ternyata sebagaian objek harta perkara, tidak dikuasai Tergugat, tetapi telah menjadi milik



pihak ketiga. Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium".

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tertanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan :*"bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara maka gugatan harus tidak dapat diterima"*

Menimbang, bahwa sesuai dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan wanprestasi, dimana gugatan wanprestasi adalah disebabkan adanya perjanjian, dimana prestasi yang telah disepakati dalam perjanjian tidak dilaksanakan atau tidak dipenuhi oleh salah satu pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita Gugatan Penggugat point 3 yang menerangkan Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah Daerah No. 57/Kont.RD/PPV/1987, tanggal 22 Mei 1987, pada Pasal 9 ayat (1) : Bila Pihak Kedua (Alm. Suami Penggugat meninggal dunia), maka ahli waris nya menurut Undang-undang Pensiun/Peraturan Tunjangan yang bersifat pensiun berlaku bagi yang bersangkutan dapat meneruskan perjanjian ini, sebagaimana bukti P-11;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan isi petitum Gugatan Penggugat point 2, yang Menyatakan sah menurut hukum surat perjanjian sewa beli rumah daerah No. 57/Kont-RD/PPV/1987 tanggal 22 Mei 1987, yang salah satu isi nya antara lain dalam Pasal 4 ayat (1) : setelah angsuran terakhir dilunasi oleh pihak Kedua maka : Pihak Pertama menyerahkan hak milik rumah kepada pihak Kedua dengan suatu surat keputusan penyerahan hak. Dan Menghapus dari daftar inventaris barang milik pemerintah daerah Tk. I Riau. Kemudian petitum point 4 Menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi, yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat, yaitu karena belum menyerahkan surat kepemilikan atas rumah tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, dari fakta persidangan tersebut dikaitkan dengan bukti perjanjian petitum Gugatan Penggugat point 2 (bukti P-11) tersebut, tertulis jelas bahwa tidak ada disebutkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, ataupun Tergugat VII dalam Perjanjian, yang dibuat pada tanggal 22 Mei 1987 tersebut, karena yang menjadi pihak berdasarkan Perjanjian tersebut adalah **Ir. FIRDAUS MALIK dalam jabatannya sebagai Sekretaris Wilayah/Daerah Tingkat I Riau dalam hal bertindak untuk dan atas nama GUBERNUR KDH Tk.I Riau (sebagai Pihak Kesatu) dan Ir. MARDJUKI ALMASHRI (sebagai Pihak Kedua)**, dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, ataupun Tergugat VII bukanlah sebagai pihak yang mengikatkan diri untuk memenuhi suatu kewajiban atau prestasi dalam perjanjian tersebut, dan tidak ada satupun nama Tergugat I, Tergugat II,



Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, ataupun Tergugat VII yang tertulis sebagai pihak yang mengikatkan diri dalam "surat perjanjian sewa beli rumah daerah No. 57/Kont-RD/PPN/1987 tanggal 22 Mei 1987";

Menimbang, bahwa yang menjadi pihak utama dalam perkara ini adalah Penggugat dan Tergugat III sebagai subyek yang membuat perjanjian, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah salah dalam menarik pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, ataupun Tergugat VII sebagai Pihak sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara dengan demikian eksepsi *error in persona* yang diajukan Tergugat I dan Tergugat VII, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I dan Tergugat VII, dikabulkan maka Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat I dan Tergugat VII sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat VII yang lainnya menurut hemat Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I dan Tergugat VII mengenai Eksepsi gugatan *error in persona*, telah dinyatakan diterima, maka Majelis Hakim tidak akan memeriksa dan memutus pokok perkara dalam perkara *a quo* dan oleh karena itu gugatan dalam pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat berada dipihak yang kalah maka sesuai ketentuan Pasal 181 HIR / 192 Rbg, harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan musyawarah Majelis Hakim;

Memperhatikan Hukum Acara Perdata (HIR) dan (Rbg), Pasal 1340 KUHPerdara, Perma No.1 tahun 2016 tentang mediasi, serta Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat VII dengan alasan gugatan *Error In Persona*;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 5.537.500,- (lima juta lima ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari **Kamis**, tanggal **03 Agustus 2023**, oleh **AHMAD FADIL, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **YULI ARTHA PUJAYOTAMA, S.H., M.H.**, dan **IWAN IRAWAN, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **16 Agustus 2023** pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh **DITA TRIWULANY, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pekanbaru serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, dan Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat VI, Kuasa Tergugat VII, Tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V ataupun Kuasanya;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

YULI ARTHA PUJAYOTAMA, S.H., M.H.

AHMAD FADIL, S.H.

IWAN IRAWAN, S.H.

Panitera Pengganti,

DITA TRIWULANY, S.H.

Perincian biaya:

- Pendaftaran Perkara	: Rp. 30.000,-
- Biaya ATK	: Rp. 50.000,-
- Biaya Panggilan Tergugat	: Rp. 5.287.000,-
- PNPB	: Rp. 80.000,-
- Redaksi	: Rp. 10.000,-
- Biaya Pos	: Rp. 70.000,-
- Materai	: Rp. 10.000,-

Jumlah : 5.537.500,- (lima juta lima ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)