



**PUTUSAN**

**Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**Fajardah**, bertempat tinggal di Desa Labuhan Papan Rt/003-Rw/001, Kecamatan Tanah Putih Tanjung Melawan, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau, Labuhan Papan, Tanah Putih Tanjung Melawan, Kabupaten Rokan Hilir, Riau, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

**Zaipuddin Az**, bertempat tinggal di Desa Labuhan Papan Rt/003-Rw/001, Kecamatan Tanah Putih Tanjung Melawan, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau, Labuhan Papan, Tanah Putih Tanjung Melawan, Kabupaten Rokan Hilir, Riau, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

**Asri Auzar**, bertempat tinggal di Jalan Pemuda, Gang Replita Iii B Rt/003-Rw/004, Kelurahan Tampan, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Tampan, Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Riau, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;

Dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III memberikan kuasa kepada Supriadi, S.H., C.L.A dan Amran, S.H., M.H masing-masing adalah Advokat/Pengacara pada kantor Hukum Supriadi Bone, S.H., C.L.A & Group beralamat Jalan Mekar Sari Gang Murni Sari No.08 Kota Pekanbaru Provinsi Riau (G.d Wisma 08 Pekanbaru) berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 005/SKK/SB & Group/VII/2023 tanggal 10 Juli 2023 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Senin tanggal 17 Juli 2023 dibawah register No : 669/SK/Pdt/2023/PN Pbr., selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

**LAWAN**

**Zulkarnain**, bertempat tinggal di Jl Lintas Riau Km 21, Kelurahan Bangko Pusako, Kecamatan Bangko Pusako, Kabupaten Rokan Hilir,

*Halaman 1 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan@mahkamahagung.go.id



Provinsi Riau., Bangko Pusako, Bangko Pusako, Kabupaten Rokan Hilir, Riau, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**Vincen Limvinci**, bertempat tinggal di Jl. Teuku Cuk Ditiro No 88, Rt/rw-000/000, Kelurahan-Rantau Perapat, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten-Labuhan Batu, Sumatera Utara, Rantauprapat, Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada Mohd. Hasnul Adrian, S.H., Muhajirin, S.H., Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H., Muhammad Abdu Harahap, S.H dan Rian Wahyu, S.H semuanya Advokat dan Kosultan Hukum dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum LAW FIRM BEE & Associates beralamat Jl. Utama Sari No. 39 A Kelurahan Tangkerang Selatan Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru berdasarkan surat kuasa khusus No. 318/SK-BEE/XIII/2023 tanggal 01 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Senin tanggal 21 Agustus 2023 dibawah register No. 792/SK/PDT/2023/PN Pbr., selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

**Notaris dan PPAT Tito Utoyo, S.H**, tempat kedudukan Jalan Amal Mulia Blok C.1 Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Labuh Baru Timur, Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Riau, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

**Notaris dan PPAT Rina Andriana, S.H., M.Kn**, tempat kedudukan Jalan Rambutan Nomor 116 A, Kelurahan Sidomulyo Timur, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Sidomulyo Timur, Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Riau, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

**Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru**, tempat kedudukan Jalan Nagasakti Nomor 1, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Binawidya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau., Tampan, Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Riau, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dewi Purnama Julianti S.SiT, S.H., M.Kn., Heri, S.H., Muhd Alim Hidayatullah, S.Tr., Satria Maranatha Limbong, S.H., Catharina Triskarini Gale Dale, S.H

*Halaman 2 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



dan Nilam Hananti, S.H., M.H semuanya adalah pegawai dari Badan Pertanahan Nasional yang beralamat Jl. Naga Sakti No.1 Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Binawidya Pekanbaru berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : MP.02.01/4074 - 14.71/VIII/2023 tanggal 11 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari Jumat tanggal 6 Oktober 2023 dibawah Nomor Register Nomor 957/SK/Pdt/2023/PN.Pbr., selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

**Kepala Cabang Bank Mandiri Kisaran**, tempat kedudukan Di Jalan H.O.S Cokrominoto Nomor 65 Sai Ranggung, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan, Sumatera Utara, Sei Renggas, Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan, Sumatera Utara, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hariadi, S.H., Muchammad S. Sasmitagama, S.H., Alfian Rasyidi, S.H., Sarah Cascarina Simanjuntak, S.H., Yonata Harefa, S.H., Thomas Ferdi Leihitu., Aqbar Syahdam, S.H., Roma Uli Arta., Ari Agustian Pranata dan Rian Aldian semuanya Legal Officer berdasarkan surat kuasa khusus No. JRB.R01/RL.SK/100/2023 tanggal 03 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Senin tanggal 04 September 2023 dibawah register No. 839/SK/Pdt/2023/PN Pbr., selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan memeriksa berkas perkara ini;

Setelah mendengar keterangan saksi - saksi dan memperhatikan alat bukti surat yang diajukan di persidangan ;

Setelah mendengar para pihak dipersidangan;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 20 Juli 2023 dalam Register Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pasangan suami istri yang merupakan pemilik objek Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1385

*Halaman 3 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



Tahun 1993 atas nama Penggugat I dengan luas objek Tanah seluruhnya  $\pm$  1.496 M<sup>2</sup> (*seribu empat ratus sembilan puluh enam meter persegi*) yang terletak di Jalan Delima, Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, yang saat ini telah dimekarkan menjadi, Kelurahan Tobek Gadang, Kecamatan Bina Widya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau;

2. Bahwa terhadap objek Tanah sebagaimana Para Penggugat jelaskan pada poin angka (1) diatas Penggugat I dan Penggugat II telah membangun 6 (*enam*) Unit Bangunan Ruko (*rumah toko*) 3 (*tiga*) lantai beserta Rumah Sewa diatasnya dan sampai dengan Gugatan ini diajukan objek Tanah dan Bangunan Ruko (*rumah toko*) beserta Rumah Sewa tersebut masih dalam Penguasaan Penggugat I dan Penggugat II sebagai pemilik objek Tanah dan Bangunan tersebut;

3. Bahwa terhadap Bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana Para Penggugat jelaskan pada poin angka (2) diatas saat ini telah disewakan kepada pihak lain yang dipergunakan untuk kegiatan-kegiatan usaha masing-masing Para Penggugat sampaikan dan jelaskan sebagai berikut :

- a. 3 (*tiga*) Unit Bangunan Ruko (*rumah toko*) disewakan untuk dipergunakan sebagai tempat usaha Ponsel dan Aksesoris Ponsel;
- b. 1 (*satu*) Unit Bangunan Ruko (*rumah toko*) disewakan untuk dipergunakan sebagai tempat Praktek Dokter Gigi;
- c. 2 (*dua*) Unit Bangunan Ruko (*rumah toko*) disewakan untuk dipergunakan sebagai Klinik Kecantikan.

4. Bahwa adapun nilai terhadap objek Tanah dan Bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana Para Penggugat jelaskan pada poin angka (2) diatas saat ini ditaksir dan atau diperkirakan seharga  $\pm$  Rp. 10.000.000.000 (*sepuluh milyar rupiah*);

5. Bahwa sekira Bulan Oktober tahun 2020 Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 atas nama Penggugat I yang merupakan Alas Hak terhadap objek Tanah dan Bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana Para Penggugat jelaskan pada poin angka (2) diatas telah dipinjam oleh Penggugat III, dimana Penggugat III adalah merupakan adik kandung dari Penggugat II dan merupakan adik ipar Penggugat I dan terhadap Sertipikat tersebut dipinjam oleh Penggugat III untuk dipergunakan sebagai jaminan (*agunan*) untuk peminjaman sejumlah uang kepada pihak lain karena pada saat itu Penggugat III memerlukan uang untuk kebutuhan



pribadinya;

6. Bahwa setelah Penggugat III meminjam Sertipikat hak milik Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana Para Penggugat jelaskan pada poin angka (5) diatas, selanjutnya Penggugat III bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk membahas peminjaman sejumlah uang dimana pada saat pertemuan tersebut Tergugat II menyampaikan persetujuannya untuk memberikan pinjaman uang kepada Penggugat III yaitu sebesar Rp. 2. 200.000.000 (*dua milyar dua ratus juta rupiah*) dengan syarat Penggugat III harus menyerahkan Jaminan (*agunan*) yang disertai Surat Kuasa Menjual terhadap objek jaminan (*agunan*) hutang tersebut dan selain hal tersebut diatas Penggugat III dan Tergugat II pada saat pertemuan tersebut juga telah bersepakat apabila kedepannya terjadi keterlambatan pembayaran hutang, maka Tergugat II berhak untuk menjual sebagian objek jaminan sesuai dengan nilai hutang Penggugat III;

7. Bahwa atas dasar kesepakatan antara Penggugat III dan Tergugat II sebagaimana telah Para Penggugat jelaskan pada poin angka (6) diatas pada tanggal 30 November 2020 Penggugat III bersama Penggugat I dan Penggugat II bersama sama dengan Tergugat II serta Tergugat I mendatangi (Turut Tergugat I) Kantor Notaris dan PPAT Tito Utoyo, S.H. yang beralamat di Jalan Amal Mulia Blok C.1 Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, untuk membuat dan menanda tangani Surat Kuasa Untuk Menjual terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 atas nama Penggugat I yang merupakan alas hak terhadap objek Tanah dan Bangunan 6 (*enam*) Unit Bangunan Ruko (*rumah toko*) 3 (*tiga*) lantai beserta Rumah Sewa milik Penggugat I dan Penggugat II dengan Nomor 16 tanggal 30 November 2020 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I;

8. Bahwa selanjutnya setelah melakukan penandatanganan Surat Kuasa Menjual Pada Kantor Notaris dan PPAT Tito Utoyo, S.H. (Turut Tergugat I) sebagaimana Para Penggugat jelaskan pada poin angka (7) diatas pada saat itu Tergugat II belum memberikan pinjaman sejumlah uang yang telah disepakati yaitu sebesar Rp. 2.200.000.000 (*dua milyar dua ratus juta rupiah*), sehingga pada saat itu Penggugat III belum menyerahkan Jaminan (*agunan*) berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 atas nama Penggugat I tersebut kepada Tergugat II;

9. Bahwa oleh karena Tergugat II tidak kunjung memberikan pinjaman uang sebagaimana Para Penggugat jelaskan pada poin angka (8) diatas

Halaman 5 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



selanjutnya Penggugat III menghubungi dan bertemu kembali dengan Tergugat I dan pada saat pertemuan tersebut Tergugat I menyampaikan bahwa Tergugat II membatalkan untuk memberikan pinjaman uang sebesar Rp. 2. 200.000.000 (*dua miliar dua ratus juta rupiah*) kepada Penggugat III dan pada pertemuan tersebut Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat III bahwa Tergugat I yang akan memberikan pinjaman uang kepada Penggugat III, atas penyampaian Tergugat I tersebut maka Penggugat III menyerahkan Jaminan (*agunan*) berupa Sertipikat Hak Milik Nomor- 1385 Tahun 1993 atas nama Penggugat I tersebut kepada Tergugat I, setelah jaminan tersebut diserahkan barulah selanjutnya Tergugat I memberikan pinjaman uang kepada Penggugat III secara bertahap, sebagian secara tunai dan sebagian lagi melalui Transfer ke Rekening Penggugat III dengan total pemberian pinjaman seluruhnya adalah sebesar Rp. 2. 200.000.000 (*dua miliar dua ratus juta rupiah*);

**10.** Bahwa oleh karena Tergugat II tidak melaksanakan kewajibannya untuk memberikan pinjaman uang sebesar Rp. 2. 200.000.000 (*dua miliar dua ratus juta rupiah*), maka Tergugat II tidak berhak atas Surat Kuasa Menjual Nomor 16 tanggal 30 November 2020 yang diterbitkan oleh (Turut Tergugat I) Kantor Notaris dan PPAT Tito Utoyo, S.H. tersebut;

**11.** Bahwa setelah pemberian pinjaman oleh Tergugat I kepada Penggugat III sebesar Rp. 2. 200.000.000 (*dua miliar dua ratus juta rupiah*) sebagaimana telah Para Penggugat jelaskan pada poin angka (9) diatas, oleh karena Tergugat I sudah memerlukan uang tersebut selanjutnya Tergugat I melakukan penagihan kepada Penggugat III dan pada saat itu Penggugat III menyampaikan kepada Tergugat I belum memiliki cukup uang untuk mengembalikan uang tersebut, karena tanah milik Penggugat III belum laku terjual, sehingga Penggugat III memohon agar diberikan luang waktu;

**12.** Bahwa selanjutnya sekira bulan Juli 2021 Tergugat I beserta 2 (*dua*) orang perempuan secara bersama sama mendatangi Penggugat I dan Penggugat II di Desa Labuhan Papan, RT/003-RW/001, Kecamatan Tanah Putih, Kecamatan Rokan Hilir, Provinsi Riau dan pada saat itu Tergugat I meminta kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk menanda tangani dokumen-dokumen yang dibawa oleh Tergugat I bersama sama dengan 2 (*dua*) orang perempuan tersebut, oleh karena desakan (*paksaan*) Tergugat I kepada Penggugat I dan Penggugat II, tanpa mengetahui isi dan tanpa diberikan kesempatan untuk membaca dokumen-dokumen tersebut

Halaman 6 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



Penggugat I dan Penggugat II menandatangani dokumen-dokumen tersebut;

**13.** Bahwa tindakan Tergugat I sebagaimana Para Penggugat jelaskan pada poin angka (12) diatas adalah tanpa sepengetahuan dan persetujuan yang sah dari Penggugat III sebagai pihak yang memiliki hubungan hutang piutang serta sebagai pihak yang memberikan jaminan hutang (*agunan*) kepada Tergugat I;

**14.** Bahwa setelah peristiwa sebagaimana Para Penggugat jelaskan pada poin angka (11) diatas Penggugat I dan Penggugat II selanjutnya menghubungi dan bertemu dengan Penggugat III untuk melakukan komunikasi keluarga dan mencari solusi atas permasalahan hutang piutang Penggugat III Kepada Tergugat I, dalam komunikasi tersebut Para Penggugat bersepakat untuk menjual 2 (*dua*) Unit Ruko (*rumah toko*) milik Penggugat I dan Penggugat II yang akan dipergunakan oleh Penggugat III untuk melakukan pembayaran hutang kepada Tergugat I;

**15.** Bahwa atas kesepakatan Para Penggugat sebagaimana Para Penggugat jelaskan pada poin angka (14) diatas, selanjutnya Penggugat III berupaya mencarikan pembeli dan Penggugat III mencoba menemui pihak penyewa Ruko (*rumah toko*) milik Penggugat I dan Pengggat II tersebut untuk menawarkan Ruko (*rumah toko*) tersebut kepada pihak penyewa dan salah satu penyewa Ruko (*rumah toko*) tersebut berminat untuk membeli dengan cara diagunkan ke Bank dan pada saat itu Penggugat III dengan penyewa Ruko (*rumah toko*) bersepakat melakukan jual beli dengan harga Rp. 2.400.000.000 (*dua milyar empat ratus juta rupiah*), oleh karena jual beli ruko tersebut dengan cara diagunkan ke Bank, saat itu pihak Bank meminta terlebih dahulu dilakukan pemecahan Sertipikat Terhadap 2 (*dua*) Unit Ruko (*rumah toko*) yang akan dijual tersebut, atas informasi dari pihak Bank tersebut selanjutnya Penggugat III mencoba menghubungi Tergugat I untuk menyampaikan solusi tersebut, namu Tergugat I sudah sulit untuk dihubungi;

**16.** Bahwa selanjutnya setelah berulang kali mencoba menghubungi Tergugat I pada akhirnya Penggugat III dapat berkomunikasi dan pada akhirnya bersepakat untuk bertemu dikediaman Penggugat III dan pada saat pertemuan tersebut Pengggugat III menyampaikan solusi sebagaimana telah Para Penggugat jelaskan pada poin angka (14) diatas kepada Tergugat I, namun pada saat itu Tergugat I menyampaikan bahwa terhadap objek Tanah beserta Bangunan Ruko (*rumah toko*) milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut telah dilakukan balik nama kepada Tergugat II dan terhadap

*Halaman 7 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



Sertipikat objek Tanah dan Bangunan Ruko (*rumah toko*) tersebut telah digadaikan (*diagunkan*) oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat IV dengan nilai pinjaman sebesar Rp. 4.000.000.000 (*empat milyar rupiah*) dan selanjutnya Tergugat I memberikan semua dokumen-dokumen proses balik nama dan peminjaman uang kepada Turut Tergugat IV, adapun masing-masing dokumen yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat III Para Penggugat sampaikan dan jelaskan sebagai berikut :

- a. *Akta Jual Beli Penggugat I dan Tergugat II Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II;*
- b. *Srtipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 yang telah diproses balik nama dari Penggugat I kepada Tergugat II oleh Turut Tergugat III padatanggal 13 Juli 2021;*
- c. *Surat Penawaran Pemberian Kredit Nomor SME KSR/030/SPPK/2021 tanggal 13 Juli 2021;*
- d. *Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan dengan Nomor Faktur 0026663;*
- e. *Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) Nomor 14.71.010.011.011.3545..0;*
- f. *Rincian Kekurangan Pembayaran Tanggal 07 Juli 2021;*
- g. *Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (STP-BPHTB); Nomor Faktur 003996 tanggal 06 Juli 2021;*
- h. *Bukti Penerimaan Negara/Penerimaan Pajak Tanggal 07 Juli 2021 yang diterbitkan oleh Bank Riau Kepri;*
- i. *Catatan Rincian Pengeluaran Pembayaran Pajak dll.*

**17.** Bahwa setelah Penggugat III bertemu dengan Tergugat I sebagaimana Para Penggugat jelaskan pada poin angka (16) diatas barulah Para Penggugat mengetahui terhadap dokumen-dokumen yang di tandatangani oleh Penggugat I dan Penggugat II pada saat berada di rumah Penggugat I dan Penggugat II yang beralamat di Desa Labuhan Papan, RT/003-RW/001, Kecamatan Tanah Putih, Kecamatan Rokan Hilir, Provinsi Riau merupakan Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021 yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT Rina Andriana, S.H., M.Kn yang dahulunya beralamat di Jalan Paus Nomor 10 C, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau;

**18.** Bahwa pada saat Tergugat I memberikan penjelasan dan memberikan dokumen-dokumen sebagaimana Para Penggugat jelaskan pada poin angka



(16) diatas, Penggugat III mempertanyakan kepada Tergugat I terkait dasar Tergugat I melakukan balik nama Sertipikat kepada Tergugat II, pada saat itu Tergugat I tidak dapat memberi jawaban dan justru Tergugat I meminta Penggugat III untuk segera membayar hutang Tergugat II pada Turut Tergugat IV, dengan alasan apabila Penggugat III tidak segera membayar maka objek Tanah dan Bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II akan disita oleh Turut Tergugat IV karena pembayaran angsuran hutang Tergugat II kepada Turut Tergugat IV telah macet;

**19.** Bahwa setelah mendapatkan informasi sebagaimana Para Penggugat uraikan pada poin angka (16) dan (17) diatas Penggugat III tetap berupaya mencari solusi, namun Tergugat I tetap tidak memberikan solusi yang patut, Tergugat I tetap meminta agar Penggugat III membayarkan seluruh hutang Tergugat II kepada Turut Tergugat IV yaitu sebesar Rp. 4.000.000.000 (*empat milyar rupiah*) sebagai solusi, namun hal tersebut sangat tidak masuk akal sehingga solusi yang diberikan Tergugat I tersebut tidak diterima oleh Penggugat III;

**20.** Bahwa oleh karena Tergugat I tidak memberikan solusi kepada Penggugat III sebagaimana Para Penggugat jelaskan pada poin angka (19) diatas, Penggugat III berupaya melakukan komunikasi kepada Tergugat II dan didalam komunikasi tersebut Tergugat II meminta untuk bertemu di Bank Mandiri Cabang Rantau Perapat, Sumatera Utara, selanjutnya pada tanggal 22 Mei 2023 Penggugat III berangkat ke Rantau Perapat untuk bertemu dengan Tergugat I di Kantor Bank Mandiri Cabang Rantau Perapat, Sumatera Utara dan pada saat pertemuan tersebut dihadiri oleh pihak Bank Mandiri Cabang Rantau Perapat, Sumatera Utara, dalam pertemuan tersebut terungkap fakta baru dimana pihak Bank menyampaikan total pinjaman Tergugat II kepada Turut Tergugat IV adalah sebesar Rp. 5.000.000.000 (*lima milyar rupiah*) diluar Bunga dan denda, dengan menjadikan Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 yang merupakan alas hak objek Tanah dan Bangunan Ruko (*rumah toko*) milik Penggugat I dan Penggugat II sebagai Jaminan (*agunan*) hutang pada Turut Tergugat IV dan pada saat pertemuan tersebut Tergugat II tetap memberikan solusi kepada Penggugat III agar membayarkan seluruh hutangnya kepada Turut Tergugat IV yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000 (*lima milyar rupiah*), barulah Tergugat II akan melakukan proses balik nama kembali terhadap objek jaminan (*agunan*) tersebut kepada nama Penggugat I seperti semula;

Halaman 9 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



21. Bahwa oleh karena tidak tercapainya solusi atas permasalahan hutang piutang dan Permasalahan objek jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 atas nama Pengugat I yang telah dibalik nama oleh Tergugat I kepada Tergugat II secara Melawan Hukum selanjutnya Penggugat I melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan Surat Nomor 017/Adv/SB & Group/V/2023 tanggal 08 Juni 2023 perihal Pemberitahuan dan Pemblokiran serta Mohon Solusi yang ditujukan kepada Bank Mandiri Cabang Rantau Perapat, Sumatera Utara, selanjutnya pada tanggal 27 Juni 2023 Regional Retail Collection & Recovery Region I/Sumatera I memberikan jawaban Surat Pengugat I dengan Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN/0031/ yang pada pokoknya menyampaikan bahwa Tergugat II melalui CV. Bumi Karya Mandiri adalah benar merupakan Debitur dari Turut Tergugat IV;

22. Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana telah Para Penggugat jelaskan diatas perlu Para Penggugat sampaikan dan tegaskan bahwa sejak awal Penggugat III hanya memiliki hubungan hutang piutang dengan Tergugat I yaitu sebesar Rp. Rp. 2. 200.000.000 (*dua milyar dua ratus juta rupiah*) yang diberikan oleh Tergugat I secara bertahap kepada Penggugat III dan Penggugat III hanya menyerakan jaminan (*agunan*) hutang kepada Tergugat I berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993, karena Penggugat III tidak pernah ada hubungan Hutang Piutang dengan Tergugat II;

23. Bahwa terhadap hubungan Hutang Piutang antara Penggugat III dengan Tergugat I sebagaimana Para Penggugat jelaskan pada poin angka (22) diatas tidak pernah ada kesepakatan bahwa apabila terjadi keterlambatan pembayaran hutang akan dilakukan Peralihan Hak (*balik nama*) terhadap jaminan (*agunan*) yang diserahkan Pengugat III kepada Tergugat I yaitu berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 atas nama Pengugat I, kecuali kesepakatan secara lisan antara Penggugat III dan Tergugat I apabila terjadi keterlambatan maka sebagian objek jaminan akan dijual sesuai dengan nilai hutang;

24. Bahwa Perbuatan Turut Tergugat II yang mendatangi Penggugat I dan Penggugat II di Desa Labuhan Papan, RT/003-RW/001, Kecamatan Tanah Putih, Kecamatan Rokan Hilir, Provinsi Riau, untuk meminta penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 atas nama Pengugat I yang secara nyata bukan merupakan Wilayah Jabatan Turut Tergugat II tentunya hal tersebut telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 17 huruf

Halaman 10 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



(a) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi :

*“Notaris dilarang menjalankan Jabatannya diluar Wilayah Jabatannya”;*

**25.** Bahwa terhadap Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021 antara Tergugat II dengan Penggugat I yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II dengan nilai jual beli sebesar Rp. 5.200.000.000 (*lima milyar dua ratus juta rupiah*), sejak awal Penggugat I dan Penggggat II tidak pernah ada niat untuk menjul objek Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 atas Pengugat I tersebut kepada siapapun juga, Penggugat I dan Penggugat II juga tidak pernah menerima uang dari Tergugat II sebesar Rp. 5.200.000.000 (*lima milyar dua ratus juta rupiah*) seperti yang tertuang dalam Akta Jual Beli tersebut, serta Penggugat I dan Penggugat II juga tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan Tergugat II, adapun kedatangan Tergugat I bersama sama dengan Turut Tergugat II dikediaman Penggugat I dan Penggugat II sekira bulan Juli tahun 2021 tidak pernah ada pembahasan jual beli terhadap objek Tanah dan Bangunan 6 (*enam*) Unit Bangunan Ruko (*rumah toko*) 3 (*tiga*) lantai beserta Rumah Sewa milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut, melainkan Tergugat I hanya datang dan mendesak (*memaksa*) Penggugat I dan Penggugat II untuk menandatangani dokumen-dokumen yang tidak diketahui isinya oleh Penggugat I dan Penggugat II serta tidak diberikan kesempatan untuk membaca, sehingga jelas Perbuatan Tergugat I telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

*“Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”;*

**26.** Bahwa Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021 yang diterbitkan Turut Tergugat II juga tidak memenuhi Syarat formil Jual Beli dimana pembuatan akta tersebut harus dihadiri masing-masing pihak yang melakukan jual beli dan disaksikan oleh dua orang saksi, sementara Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah bertemu untuk membahas harga jual beli serta tidak pernah melakukan transaksi jual beli;

**27.** Bahwa terhadap dokumen-dokumen yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat III sebagaimana Para Penggugat jelaskan pada poin angka (16) diatas yaitu bukti setoran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dan bukti Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak

*Halaman 11 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



atas Tanah dan Bangunan (STP-BPHTB) sama sekali tidak diketahui dan tanpa adanya pemberitahuan dan persetujuan yang sah dari Penggugat I dan Penggugat II sebagai pemilik objek tanah dan bangunan;

**28.** Bahwa berdasarkan penjelasan pada poin angka (16) diatas, jelas Perbuatan Tergugat I yang menyerahkan objek jaminan (*agunan*) hutang dan melakukan balik nama kepada Tergugat II tanpa adanya persetujuan yang sah dari Para Penggugat sebagai pihak pemilik objek jaminan (*agunan*) dan pihak yang menyerahkan jaminan (*agunan*) hutang, tentunya hal tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

**29.** Bahwa berdasarkan penjelasan pada poin angka (16) diatas, Perbuatan Tergugat II yang membuat Perikatan Jual Beli dengan Penggugat I dan tanpa melakukan kesepakatan harga jual beli kepada Penggugat I dan Penggugat II sebagai pemilik objek Tanah dan Bangunan, serta Penggugat I dan Penggugat II juga tidak pernah menerima uang pembayaran dari Tergugat II sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021 tersebut yaitu sebesar Rp. 5.200.000.000 (*lima milyar dua ratus juta rupiah*), berdasarkan hal tersebut diatas jelas perbuatan Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan telah bertentangan ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara yang berbunyi :

*"Tidak suatu persetujuanpun memmpunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan , atau diperoleh dengan paksaan dan penipuan"*

**30.** Bahwa berdasarkan penjelasan pada poin angka (25) diatas, Terhadap Perikatan Jual Beli antara Penggugat I dan Penggugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II diatas objek tanah dan Bangunan milik Penggugat I dan Pengugat II, yang dilakukan tidak dengan itikad baik dan belum dilakukan kesepakatan jual beli serta tidak pernah dilakukan transaksi jual beli, tentunya hal tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021 tersebut telah bertentangan dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1320 agar suatu persetujuan dikatakan sah, yaitu :

- a. *Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;*
- b. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- c. *Suatu pokok persoalan tertentu, dan*
- d. *Suatu sebab yang tidak terlarang;*



**31.** Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021 sebagaimana Para Penggugat jelaskan pada poin angka (25) diatas didasari atas Perbuatan Melawan Hukum dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka terhadap Akta Jual beli Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II tersebut haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

**32.** Bahwa oleh karena Peralihan Hak (*balik nama*) Sertipikat hak milik Nomor 1385 Tahun 1993 atas nama Penggugat I Kepada Tergugat II sebagaimana Para Penggugat jelaskan pada poin angka (25) diatas didasari Akta Jual beli Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II secara melawan hukum dan bertentangan dengan ketentuan hukum sebagaimana Para Penggugat jelaskan diatas, maka Peralihan Hak (*balik nama*) Sertipikat yang dilakukan oleh Turut Tergugat III haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

**33.** Bahwa oleh karena Peralihan Hak (*balik nama*) terhadap Sertipikat hak milik Nomor 1385 Tahun 1993 atas nama Penggugat I kepada Tergugat II adalah secara melawan hukum dan bertentangan dengan hukum sebagaimana Para Penggugat jelaskan diatas, maka perbuatan Tergugat II menjadikan Sertipikat hak milik tersebut sebagai jaminan hutang kepada Turut Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum;

**34.** Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan diatas telah terungkap secara jelas bahwa perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana telah diatur dalam ketentuan hukum pada Pasal 1365 KUHPerdata menegaskan bahwa :

*"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";*

**35.** Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta yang sangat sulit disangkal kebenarannya maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya Banding, Kasasi maupun Verzet (*uit voerbaar bij voerraad*);

**36.** Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1243 KUHPerdata maka sangat beralasan hukum Para Penggugat mengajukan gugatan ini pada Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan tujuan agar Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mengganti segala kerugian dan atau mengembalikan segala hak-

*Halaman 13 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



hak Para Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut;

37. Bahwa dari gugatan pokok yang telah dikemukakan diatas, sangat beralasan pula Para Penggugat meminta Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah dan bangunan, Penetapan Uang Paksa serta Permohonan Putusan Semerta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) adapun dasar hukum dan dalil-dalil para Penggugat Para Penggugat sampaikan dan jelaskan Sebagai berikut :

a. bahwa permintaan sita jaminan dalam perkara ini telah memenuhi ketentuan Pasal 227 Ayat 1 HIR, Pasal 261 Ayat 1 Rbg dan 720 Rv yaitu : Jika ada dugaan yang beralasan bahwa seseorang Tergugat dan Turut Tergugat sebelum putusan Hakim yang menyalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak, dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari Penggugat,-

Maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan, Ketua Pengadilan Negeri boleh memberi Perintah supaya di Sita Barang itu untuk menjaga Hak orang yang mengajukan Permintaan itu, kepada sipeminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap dipersidangan Pengadilan Negeri berikutnya, untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya (Himpunan Peraturan Perundang-undangan RI /ENGELBRECHT, PT. Ictiar baru Van Hoeve, Jakarta 1992);

b. Bahwa Para Tergugat telah secara jelas dan tak terbantahkan, mempunyai Itikat buruk dengan melakukan Peralihan Hak (balik nama) dan menggadaikan objek Tanah dan Bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut, maka hal tersebut jelas merupakan bukti tak terbantahkan bahwa Patut diduga Para Tergugat akan melalaikan Kewajibannya;

c. Bahwa Gugatan ini didasari pada bukti-bukti yang sah dan berdasarkan Fakta Fakta Hukum yang ada oleh karenanya dikhaawatirkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat Lalai Melaksanakan isi Putusan ini, maka Penggugat sekaligus memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap objek Tanah beserta Bangunan seluruhnya  $\pm 1.496 M^2$  (seribu empat ratus sembilan puluh enam meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik

Halaman 14 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



Nomor 1385 Tahun 1993 yang dahulu terletak di Jalan Delima, Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, yang saat ini telah dimekarkan menjadi, Kelurahan Tobek Gadang, Kecamatan Bina Widya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau;

d. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka jelas bahwa Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat sangat beralasan dan telah sesuai Hukum, untuk itu mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru dan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar dapat megabulkan Permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Para Penggugat;

e. Bahwa secara formil jika dikaitkan dengan kepentingan Para Penggugat, permohonan Putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dalam perkara ini telah memenuhi Ketentuan Pasal 180 Ayat 1 HIR, oleh karenanya cukup dasar alasan bagi Majelis Hakim yang Para Penggugat muliakan untuk mengabulkannya, Karena selain telah sesuai dengan Pasal 180 Ayat 1 HIR, Juga telah sesuai pula dengan SEMA Nomor 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 dan SEMA Nomor 4 tahun 2001 tanggal 21 Agustus 2001;

Berdasarkan uraian-uraian dan penjelasan sebagaimana telah Para Penggugat sampaikan diatas, dengan Para Penggugat Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan dengan Amar Putusan sebagai berikut :

#### PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menetapkan bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pemilik yang sah terhadap objek Tanah beserta Bangunan 6 (*enam*) Unit Ruko (*rumah toko*) 3 (*tiga*) lantai dan Rumah Sewa diatasnya, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 atas nama Penggugat I dengan luas objek Tanah seluruhnya  $\pm 1.496 \text{ M}^2$  (*seribu empat ratus sembilan puluh enam meter persegi*) yang terletak di Jalan Delima, Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau yang saat ini telah dimekarkan menjadi, Kelurahan Tobek Gadang, Kecamatan Bina Widya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau;

Halaman 15 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



4. Menetapkan bahwa peminjaman Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 oleh Penggugat I dan Penggugat II kepada Penggugat III untuk dijadikan jaminan (*agunan*) Hutang adalah sah berdasarkan hukum;
5. Menetapkan bahwa oleh karena Tergugat II tidak melaksanakan kesepakatan untuk memberikan pinjaman uang sebesar Rp. Rp. 2. 200.000.000 (*dua milyar dua ratus juta rupiah*) kepada Penggugat III, maka antara Penggugat III dan Tergugat II tidak memiliki hubungan Hutang Piutang;
6. Menetapkan bahwa oleh karena Tergugat II tidak melaksanakan kesepakatan pemberian pinjaman uang kepada Penggugat III, maka Penggugat III dan Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum, sehingga Tergugat II tidak berhak melakukan tindakan dalam bentuk apapun terhadap objek jaminan (*agunan*) Hutang Penggugat III berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993;
7. Menetapkan Surat Kuasa Untuk Menjual dari Penggugat I kepada Tergugat II dengan Nomor 16 tanggal 30 November 2020 yang diterbitkan oleh (Turut Tergugat I) Kantor Notaris dan PPAT Tito Utoyo, S.H. terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 atas nama Penggugat I, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menetapkan bahwa pemberian pinjaman uang Tergugat I kepada Penggugat III sebesar Rp. 2. 200.000.000 (*dua milyar dua ratus juta rupiah*) adalah hutang piutang yang sah antara Penggugat III dengan Tergugat I;
9. Menetapkan bahwa orang yang berhak untuk memegang Jaminan (*agunan*) Hutang Penggugat III berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 atas nama Penggugat I, adalah Tergugat I sebagai pihak yang telah memberikan pinjaman uang sebesar Rp. 2. 200.000.000 (*dua milyar dua ratus juta rupiah*) kepada Penggugat III dan terhadap Jaminan (*agunan*) Hutang tersebut tidak dapat dipindah tangankan kepada pihak manapun juga tanpa adanya persetujuan yang sah dari Para Penggugat;
10. Menetapkan bahwa Penggugat III berkewajiban melakukan pembayaran kewajiban hutang kepada Tergugat I, sesuai dengan nilai uang yang diterima Penggugat III dari Tergugat I yaitu sebesar Rp. 2. 200.000.000 (*dua milyar dua ratus juta rupiah*);
11. Menetapkan bahwa perbuatan dan atau tindakan Tergugat I bersama-sama dengan Turut Tergugat II yang mendatangi Penggugat I dan Penggugat II di Desa Labuhan Papan, RT/003-RW/001, Kecamatan Tanah Putih, Kecamatan Rokan Hilir, Provinsi Riau yang meminta secara paksa

Halaman 16 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



Penggugat I dan Penggugat II untuk menanda tangani Dokumen-Dokumen Akta Jual Beli, tanpa adanya kesepakatan Jual Beli dan tanpa adanya transaksi Jual Beli yang sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

**12.** Menetapkan bahwa perbuatan Tergugat I yang memindah tangankan Jaminan (*agunan*) berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 atas nama Penggugat I dan melakukan Peralihan Hak dengan cara memaksa Penggugat I untuk melakukan Jual Beli kepada Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

**13.** Menetapkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021 antara Penggugat I kepada Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 atas nama Penggugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum;

**14.** Menetapkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021 antara Penggugat I kepada Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 atas nama Penggugat I dengan nilai jual beli sebesar Rp. 5.200.000.000 (*lima milyar dua ratus juta rupiah*) adalah tidak sah dan batal demi hukum;

**15.** Menetapkan bahwa Peralihan Hak (*balik nama*) terhadap Sertipikat hak milik Nomor 1385 Tahun 1993 dari Penggugat I kepada Tergugat II yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum;

**16.** Menetapkan bahwa Peralihan Hak (*balik nama*) terhadap Sertipikat hak milik Nomor 1385 Tahun 1993 dari Penggugat I kepada Tergugat II yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat III adalah tidak Sah dan Batal Demi Hukum;

**17.** Memerintahkan kepada Turut Tergugat III untuk Mencabut dan atau Membatalkan Pengesahan Balik Nama Sertipikat hak milik Nomor 1385 Tahun 1993 yang semula atas nama Penggugat I yang telah dibalik nama kepada Tergugat II tersebut;

**18.** Menetapkan bahwa perbuatan Tergugat II yang menjadikan Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 sebagai Jaminan (*agunan*) hutang kepada Turut Tergugat IV sebesar Rp. 5.000.000.000 (*lima milyar rupiah*) adalah Perbuatan Melawan Hukum;

**19.** Menetapkan bahwa kewajiban hutang Tergugat II kepada Turut Tergugat IV sebesar Rp. 5.000.000.000 (*lima milyar rupiah*) adalah kewajiban mutlak Tergugat II dan tidak ada hubungan hukumnya dengan Para Penggugat;

**20.** Menghukum dan Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV secara bersama

Halaman 17 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



sama untuk mengembalikan Sertipikat hak milik Nomor 1385 Tahun 1993 dari atas nama Tergugat II dan dikembalikan ketas nama Penggugat I seperti semula;

**21.** Menghukum dan Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menanggung semua biaya yang muncul untuk Peralihan Hak (*balik nama*) Sertipikat hak milik Nomor 1385 Tahun 1993 dari nama Tergugat II kepada Penggugat I seperti semula, secara tanggung renteng;

**22.** Menghukum dan Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat IV untuk mengembalikan Jaminan (*agunan*) Hutang Penggugat III berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 atas nama Penggugat I kepada Penggugat III, setelah Penggugat III melaksanakan seluruh kewajiban Hutangnya pada Tergugat I;

**23.** Menetapkan secara sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan terhadap objek sengketa berupa Tanah dan bangunan seluruhnya  $\pm 1.496 \text{ M}^2$  (seribu empat ratus sembilan puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Delima, Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, yang saat ini telah dimekarkan menjadi, Kelurahan Tobek Gadang, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau;

**24.** Menghukum dan Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan seluruh isi putusan dalam perkara ini;

**25.** Menetapkan bahwa Putusan dalam Perkara Ini dapat dilaksanakan terlebih dulu/segera (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun Para Tergugat menyatakan Banding, Kasasi dan Verzet;

**26.** Menghukum Terggugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR

Atau apabila Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat, Para Tergugat, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV menghadap masing-masing kuasanya tersebut diatas, dan Turut Tergugat II datang menghadap sendiri dipersidangan, sedangkan Turut Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk

Halaman 18 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru yang telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Daniel Ronald, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Pekanbaru sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Oktober 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan dipersidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban pada tanggal 31 Oktober 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### I. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi dianggap diulangi lagi dan menjadi bagian dari dalil-dalil dalam pokok perkara ini dan dengan ini Tergugat I dan Tergugat II tegas membantah dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat dalam gugatannya terkecuali dengan tegas diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II.

1. Bahwa sebagaimana yang diakui Penggugat I dan Penggugat II dalam surat gugatannya pada angka 1, 2 dan 3 yang pada pokoknya bahwa Penggugat I dan Penggugat II merupakan pemilik objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 dengan luas objek tanah seluruhnya  $\pm 1.496 \text{ M}^2$  (seribu empat ratus sembilan puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Delima, Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau yang sekarang dimekarkan menjadi Kelurahan Tobek Godang, Kecamatan Bina Widya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau yang di atasnya telah dibangun 6 (enam) unit bangunan ruko 3 (tiga) lantai beserta rumah sewa di atasnya yang sampai dengan Para Penggugat mengajukan gugatannya objek tersebut masih dikuasai oleh Para Penggugat dengan disewakan kepada pihak lain;

*Halaman 19 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



2. Bahwa setelah terjadinya kesepakatan jual beli antara penggugat I dan Tergugat II melalui Tergugat I yang telah diberikan kuasa oleh Tergugat II objek tanah yang disebutkan Para Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 1 dan 2 telah beralih hak atas nama Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 35 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru, maka sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasar hukum Para Penggugat masih menguasai dan menyewakan objek milik Tergugat II tersebut.

3. Bahwa mengenai dalil gugatan Para Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 4 (empat) yang pada pokoknya menyebutkan bahwa terhadap nilai objek tanah dan bangunan tersebut diatas di taksir dan atau diperkirakan seharga ± Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah); merupakan pernyataan yang **sangat tidak mendasar dan mengada-ada** karena terhadap nilai objek tanah dan bangunan tersebut mempunyai nilai sebesar Rp. 5.200.000.000 (lima milyar dua ratus juta rupiah berdasarkan nilai perhitungan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru.

4. Bahwa mengenai dalil gugatan Para Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 6, 7, 8, 9,10 dan 11 merupakan dalil yang **TIDAK BENAR** karena faktanya adalah Penggugat III yang menemui Tergugat I dan Tergugat II untuk meminjam uang sebesar 5 M untuk keperluan Penggugat III maju pada Pemilihan Kepala Daerah (PILKADA) Kabupaten Rokan Hilir sebagai Calon Bupati Kabupaten Rokan Hilir Pada Tahun 2021 kemudian pada saat pertemuan tersebut Penggugat III juga menyampaikan apabila Tergugat I dan Tergugat II menyanggupi maka Penggugat III akan memberikan objek jaminan milik Penggugat III tetapi objek milik Penggugat III tersebut atas nama Penggugat I yang merupakan kakak ipar Penggugat III.

5. Bahwa setelah bujuk rayu penggugat III ke Tergugat I dan Tergugat II akhirnya Tergugat II melalui Tergugat I memerintahkan untuk meminjamkan uang kepada Penggugat III sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima miliar rupiah) secara bertahap. Kemudian setelah terjadi kesepakatan dengan Penggugat III, maka tergugat II melalui Tergugat I meminta untuk di buat kan kuasa untuk menjual di kantor Notaris PPAT Tito Utoyo, SH (Turut Tergugat I) yang di tunjuk oleh Penggugat III sendiri untuk membuat dan menandatangani surat kuasa untuk menjual

*Halaman 20 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 alas hak terhadap objek tanah dan bangunan 6 (enam) Ruko 3 (tiga) lantai atas nama Penggugat I namun objek tersebut merupakan milik Penggugat III dan pada saat penandatanganan kuasa untuk menjual tersebut tidak pernah ada kesepakatan sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat dalam dalil gugatannya yakni : "apabila kedepannya terjadi keterlambatan pembayaran hutang, maka Tergugat II berhak untuk menjual sebagian objek jaminan atas nama Penggugat I yang merupakan milik Penggugat III" karena dalam isi kuasa untuk menjual tersebut yang telah ditandatangani menjelaskan bahwa Tergugat II memiliki kuasa sepenuhnya untuk menjual objek yang ada dalam kuasa tersebut oleh karena itu dalil gugatan Para Penggugat pada angka 6 merupakan dalil yang tidak benar dan patut untuk di kesampingkan.

6. Bahwa Tergugat I melakukan pertemuan dengan Penggugat III untuk menanyakan pengembalian uang yang telah dipinjam oleh Penggugat III namun dalam pertemuan tersebut Penggugat III belum juga bisa mengembalikan uang yang telah di pinjam kemudian oleh karena Penggugat III belum bisa mengembalikan uang yang telah dipinjam maka, Tergugat I menyampaikan penawaran kepada Penggugat III untuk langsung membuat Akta Jual Beli atas objek jaminan milik penggugat III yang Sertifikat Hak Miliknya atas nama Penggugat I dengan Tergugat II agar persoalan hutang Penggugat III selesai.

7. Bahwa terkait tawaran yang disampaikan oleh Tergugat I tersebut, maka Penggugat III sepakat dengan solusi yang diberikan Tergugat I oleh karena mengingat nilai pinjaman Penggugat III sudah hampir mendekati dengan nilai objek jaminan, namun Penggugat III memberikan syarat bahwa segala biaya yang ditimbulkan terhadap pelaksanaan Akta Jual beli tersebut ditanggung oleh Tergugat I dan Tergugat II karena mengingat Penggugat III sudah tidak mempunyai uang pasca belum berhasil menang dalam kontestasi Pemilihan Kepala Daerah di Kabupaten Rokan Hilir.

8. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 12 secara nyata dan terang membenarkan Penggugat I dan Penggugat II telah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 08/2021

Halaman 21 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



tanggal 09 Juli 2021 yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT Rina Andriana, SH., M,Kn.

**9.** Bahwa dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya yang mengatakan bahwa Akta Jual Beli Tersebut ditandatangani dengan desakan dan paksaan adalah pernyataan yang sangat keliru serta tidak berdasar hukum hal ini secara nyata dapat dibuktikan bahwa Tergugat I sebelum mendatangi tempat Kediaman Penggugat I dan Penggugat II untuk memperlihatkan dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021 yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT Rina Andriana, SH., M,Kn. Tergugat I telah melakukan pertemuan dengan Penggugat III untuk membahas kelanjutan proses jual beli dengan menandatangani Akta Jual Beli antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat II melalui Tergugat I berdasarkan kuasa yang diterima Tergugat I dari Tergugat II.

**10.** Bahwa kemudian penggugat III menyampaikan kepada Tergugat I untuk langsung saja datang ketempat kediaman Penggugat I dan Penggugat II karena Penggugat III telah menginformasikan kepada Penggugat I dan Penggugat II bahwa Tergugat I akan datang untuk menandatangani Akta Jual Beli mengingat Tergugat I tidak tahu dan tidak pernah bertemu dengan Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat I menanyakan alamat tempat tinggal penggugat I dan Penggugat II kepada Penggugat III, lalu Kemudian Penggugat III memberitahu Alamat Penggugat I dan Penggugat II serta juga memberikan nomor handphone Penggugat II kepada Tergugat I.

**11.** Bahwa setelah berkomunikasi dengan Penggugat III maka, Tergugat I mendatangi tempat Kediaman Penggugat I dan II bersama dengan Notaris dan PPAT Rina Andrian, SH., MKn (Turut Tergugat III) kemudian Tergugat I menyampaikan maksud dan tujuan datang ketempat kediaman Penggugat I dan Penggugat II untuk menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 08/2021 dan Penggugat I dan Penggugat II menjawab bahwa "iya kami sudah mendapat info melalui telepon dari Penggugat III selanjutnya setelah dibaca oleh Penggugat I dan Penggugat II, Akta Jual Beli tersebut ditandatangani tanpa ada desakan dan paksaan dan seluruh proses jual beli telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana kesepakatan yang telah tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 08/2021 tersebut oleh karena itu

*Halaman 22 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



dalil gugatan Para Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 13 dapat dikatakan pernyataan yang tidak benar dan keliru.

**12.** Bahwa secara normatif terlihat jelas dan terang serta telah terbukti bahwa Para Penggugat lah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Tergugat I dan II akan tetapi dalam perkara a quo terjadi suatu hal yang terbalik, sehingga dari peristiwa sedemikian dapat diketahui dan menjadi suatu bukti serta suatu penilaian bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah merupakan cara jalan yang ditempuh oleh Para Penggugat untuk menghindari tanggungjawab atas perbuatan Penggugat III yang merugikan Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena itu apa yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya angka 15, 16 dan 17 adalah tidak berdasarkan hukum karena faktanya segala hubungan hukum antara Para Penggugat dan Para Tergugat tidak ada yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa terhadap setiap proses untuk melengkapi persyaratan pembuatan Akta Jual Beli yang telah disepakati Tergugat I selalu menyampaikan dan mengkoordinasikan Kepada Penggugat III.
- Bahwa dalam proses melengkapi berkas administrasi untuk pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli tersebut Penggugat III juga masih memberikan berkas-berkas yang masih disimpan dan dipegang oleh Penggugat III yang dibutuhkan guna untuk kelengkapan pembuatan Jual Beli tersebut.
- Bahwa semua data identitas Penggugat I dan Penggugat II untuk keperluan Akta Jual Beli di Notaris dan PPAT Rina Andriana, SH., M,Kn telah di lengkapi oleh Penggugat III.

**13.** Bahwa dalil dalam gugatan para penggugat dalam surat gugatannya pada angka 18, 19, 20, 21 dan 22 adalah pernyataan yang keliru karena faktanya Para Penggugat lah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Tergugat I dan Tergugat II dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa setelah dokumen Penggugat I dan Penggugat II lengkap, kemudian dituangkan Akta Jual Beli Nomor : 08/2021 di hadapan Notaris dan PPAT Rina Andriana, SH., M,Kn tanggal 09 Juli 2021, setelah Penggugat I dan Penggugat II menandatangani Akta Jual Beli tersebut maka Tergugat II melakukan proses balik nama

*Halaman 23 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



terhadap Sertifikat Hak Milik sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Tersebut.

- Bahwa sebelum proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 35 Tahun 2021 yang dilakukan oleh Tergugat II, penggugat III sudah memberikan persetujuan untuk Tergugat II melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 35 Tahun 2021 dari Penggugat I ke Tergugat II yang dapat dibuktikan dengan telah diberikannya semua dokumen Penggugat I dan Penggugat II oleh Penggugat III untuk dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tersebut melalui Penggugat III.

- Bahwa ternyata setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 35 Tahun 2021 menjadi milik Tergugat II, Penggugat III tetap menguasai objek tanah yang di atasnya terdapat bangunan 6 (enam) unit, ruko 3 (tiga) lantai dengan mengambil uang sewa dari penyewa ruko milik Tergugat II yang dilakukan tanpa hak dan persetujuan dari Tergugat II.

- Bahwa hubungan hukum antara Tergugat II dengan Turut Tergugat IV merupakan hubungan perdata yang mana Tergugat II selaku Debitur mengajukan pinjaman kredit modal kerja dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 35 Tahun 2021 milik Tergugat II sehingga tidak ada hubungannya dengan Para Penggugat.

- Bahwa Tergugat II menyampaikan kepada pihak-pihak yang menyewa ruko di objek milik Tergugat II untuk meminta pertanggungjawaban kepada Para Penggugat mengingat objek yang mereka tempati bukan merupakan hak milik para Penggugat melainkan hak milik Tergugat II.

- Bahwa ternyata penyewa ruko tidak bersedia mengosongkan ruko tersebut, karena penyewa ruko telah membayar uang sewa kepada Penggugat III.

- Bahwa oleh karena itu secara jelas dan terang bahwa segala tindakan Penggugat III sebagaimana dimaksud dalam dalil gugatan Para Penggugat pada angka 18, 19, 20 dan 21 adalah perbuatan tanpa hak menerima uang sewa dari penyewa ruko secara melawan hukum karena ruko tersebut adalah milik Tergugat II yang sah.

**14.** Bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 22 dan 23 yang pada pokoknya menyatakan bahwa hubungan hukum Penggugat III hanya dengan Tergugat I adalah

*Halaman 24 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



hal yang keliru, karena faktanya Penggugat III mengetahui bahwa uang yang diterima Penggugat III adalah uang dari Tergugat II yang diberikan melalui Tergugat I yang telah diberikan kuasa oleh Tergugat II kepada Tergugat I untuk mengurus segala pemberian uang ke Penggugat III karena Tergugat II bertempat tinggal di Rantau Prapat Sumatera Utara sedangkan Tergugat I bertempat tinggal di Rokan Hilir sehingga lebih cepat untuk berkomunikasi dengan Penggugat III.

**15.** Bahwa dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 24 merupakan dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada, karena faktanya Penggugat III lah yang meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk datang ke alamat rumah Penggugat I dan Penggugat II dan tidak mungkin Tergugat I dan Tergugat II datang tanpa pemberitahuan terlebih dahulu dan tidak mungkin Tergugat I dan Tergugat II diterima dengan baik dirumah Penggugat I dan Penggugat II.

**16.** Bahwa dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 25 adalah hal yang menyesatkan dan memutarbalikan fakta karena pada kenyataan yang sebenarnya uang yang telah disepakati sesuai Akta Jual Beli Nomor : 08/2021 tersebut telah diterima oleh Penggugat III secara bertahap melalui Tergugat I yang mendapat kuasa dari Tergugat II, sehingga Penggugat I dan Penggugat II tidak menerima uang sebesar Rp. 5.200.000.000 (lima miliar dua ratus juta rupiah) tersebut, seharusnya Penggugat I dan Penggugat II menuntut kepada Penggugat III karena tidak dapat mmpertanggungjawabkan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 35 yang dijamin ke Tergugat II.

**17.** Bahwa dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 27, 28, dan 29 dapat dijelaskan sebagai berikut :

- Bahwa pemberian dokumen oleh Tergugat I kepada Penggugat III adalah hal yang diminta oleh Penggugat III dan seharusnya Penggugat III lah yang memberi penjelasan yang baik kepada Penggugat I dan Penggugat II.
- Bahwa Para Penggugat tidak paham atau sengaja memutarbalikan fakta yang sebenarnya, seharusnya dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 08/2021 yang telah ditandatangani tanpa adanya paksaan , maka tidak ada unsur melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat karena sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia.

*Halaman 25 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



18. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 30, 31, 32, dan 34 patutlah dikesampingkan dan ditolak dengan alasan bahwa segala proses jual beli sampai dengan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 35 telah dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku di Indonesia sebagaimana yang sudah Para Tergugat jelaskan diatas.

19. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 37 adalah pernyataan yang tidak berdasar hukum, karena faktanya sesuai Akta Jual Beli Nomor 08/2021 telah dengan jelas dan sempurna pengikatannya yang dilakukan oleh Penggugat I, Penggugat II dengan Tergugat II sehingga sita jaminan, penetapan uang paksa serta permohonan putusan sementara yang dimohonkan oleh Para Penggugat patut untuk ditolak.

## II. DALAM REKONPENSII

Bahwa apa yang telah diuraikan dalam konpensi dianggap diulangi lagi dan menjadi bagian dari alasan-alasan dalam gugatan rekompensi dan dengan ini mengajukan gugatan dalam rekompensi dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pertemuan Penggugat Rekompensi I dan II dengan Tergugat Rekompensi III adalah karena Tergugat Rekompensi III ingin meminjam uang kepada Para Penggugat Rekompensi untuk keperluan Tergugat Rekompensi III maju pada Pemilihan Kepala Daerah (PILKADA) Kabupaten Rokan Hilir sebagai Calon Bupati Kabupaten Rokan Hilir Pada Tahun 2021 kemudian pada saat pertemuan tersebut Tergugat Rekompensi III juga menyampaikan apabila Para Pengugat Rekompensi menyanggupi maka Tergugat Rekompensi III akan memberikan objek jaminan milik Tergugat Rekompensi III tetapi objek milik Tergugat Rekompensi III tersebut atas nama Tergugat Rekompensi I yang merupakan kakak ipar Penggugat III.
2. Bahwa setelah bujuk rayu Tergugat Rekompensi III ke Para Pengugat Rekompensi akhirnya Pengugat Rekompensi II melalui Pengugat Rekompensi I memerintahkan untuk meminjamkan uang kepada Tergugat Rekompensi III sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima miliar rupiah) secara bertahap. Kemudian setelah terjadi kesepakatan dengan, maka Pengugat Rekompensi II melalui Pengugat Rekompensi I meminta untuk di buatkan kuasa untuk menjual di kantor Notaris PPAT Tito Utoyo,

Halaman 26 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



SH (Turut Tergugat Rekonpensi I) yang di tunjuk oleh Tergugat Rekonpensi III sendiri untuk membuat dan menandatangani surat kuasa untuk menjual terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1685 Tahun 1993 alas hak terhadap objek tanah dan bangunan 6 (enam) Ruko 3 (tiga) lantai atas nama Tergugat Rekonpensi I namun objek tersebut merupakan milik Tergugat Rekonpensi III.

3. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi II beralamat di Rantau Prapat Sumatera Utara maka Penggugat Rekonpensi II memberikan kuasa kepada Penggugat Rekonpensi I untuk mengurus serta menyelesaikan pemberian hutang kepada Tergugat Rekonpensi III mengingat alamat Penggugat Rekonpensi I berada di Kabupaten Rokan Hilir sehingga lebih mudah untuk berkoordinasi dengan Tergugat Rekonpensi III karena Tergugat Rekonpensi juga pada saat itu lebih banyak berada di Kabupaten Rokan Hilir Karena sedang mengikuti kontestasi Pemilihan Kepala Daerah Kabupaten Rokan Hilir sebagai Calon Bupati Kabupaten Rokan Hilir.

4. Bahwa sejak ditandatanganinya surat kuasa menjual sebagai objek jaminan hutang Tergugat Rekonpensi III oleh Tergugat Rekonpensi I dan II dengan Penggugat Rekonpensi II sampai dengan pelaksanaan Pilkada Kabupten Rokan Hilir, Penggugat Rekonpensi I berdasarkan kuasa yang diberikan Pengugat Rekonpensi II telah menyerahkan uang Penggugat Rekonpensi II kepada Tergugat Rekonpensi III sebagai pinjaman secara bertahap dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima miliar rupiah).

5. Bahwa oleh karena keadaan usaha Penggugat Rekonpensi II sedang mengalami penurunan maka Penggugat Rekonpensi II memerintahkan Penggugat Rekonpensi I sebagai pemegang kuasa dari Penggugat Rekonpensi II untuk menanyakan terkait pengembalian hutang Tergugat Rekonpensi III kepada Penggugat Rekonpensi II, maka Penggugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi III bertemu, namun dalam pertemuan tersebut Tergugat Rekonpensi tidak bisa membayarkan hutang tersebut kepada Penggugat Rekonpensi II dan meminta untuk menunggu objek jaminan milik Tergugat Rekonpensi tersebut akan dijual.

6. Bahwa setelah beberapa bulan menunggu akhirnya Penggugat Rekonpensi I kembali menemui Tergugat Rekonpensi III untuk menanyakan terkait pengembalian hutang Tergugat Rekonpensi III

*Halaman 27 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



kepada Penggugat Rekonpensi II namun Tergugat Rekonpensi III menyampaikan bahwa objek jaminan milik Tergugat Rekonpensi tersebut masih belum ada pembeli mengingat pada saat itu kondisi perekonomian sedang sulit dikarenakan sedang maraknya covid-19 oleh karena itu, Penggugat menawarkan solusi kepada Tergugat Rekonpensi III untuk langsung membuat Akta Jual beli atas objek jaminan yang telah dibuatkan kuasa menjualnya tersebut dengan Penggugat Rekonpensi II saja sebagai pembayaran hutang Tergugat Rekonpensi III, mengingat nilai hutang Tergugat Rekonpensi III sudah hampir sama dengan nilai objek jaminan tersebut pada saat itu.

7. Bahwa atas penawaran solusi yang disampaikan oleh Penggugat Rekonpensi I tersebut, maka Tergugat menyetujuinya tetapi dengan syarat segala biaya yang timbul dalam proses pembuatan Akta Jual Beli tersebut akan ditanggung oleh Penggugat Rekonpensi II kemudian, setelah Penggugat Rekonpensi I menyampaikan syarat yang diberikan oleh Tergugat Rekonpensi III tersebut kepada Penggugat Rekonpensi II, maka Tergugat Rekonpensi II menyetujuinya.

8. Bahwa setelah disepakatinya pembuatan Akta Jual beli atas objek jaminan milik Tergugat Rekonpensi III yang alas hak nya berupa Sertifikat Hak Milik nomor 1685 atas nama Hj. Fajardah (Tergugat Rekonpensi I), maka Penggugat Rekonpensi I dan II mengurus semua persyaratan dan administrasi serta segala biaya-biaya yang timbul dari pembuatan Akta Jual Beli tersebut, kemudian segala dokumen Tergugat Rekonpensi I dan II yang diperlukan guna untuk melengkapi syarat dan administrasinya juga secara langsung diberikan kepada Penggugat Rekonpensi melalui Tergugat Rekonpensi III.

9. Bahwa kemudian setelah semua persyaratan pembuatan Akta Jual Beli tersebut telah dilengkapi, maka Penggugat Rekonpensi I menghubungi Tergugat Rekonpensi III terkait penandatanganan Akta Jual Beli tersebut oleh Tergugat Rekonpensi I dan II, maka pada saat itu Tergugat Rekonpensi III menyampaikan kepada Penggugat Rekonpensi I untuk langsung saja datang ke alamat tempat tinggal Tergugat Rekonpensi I dan II mengingat kondisi pada saat itu masih dalam suasana covid-19, kemudian Penggugat III menanyakan alamat tempat tinggal Tergugat Rekonpensi I dan II kemudian Tergugat Rekonpensi III memberitahu alamatnya dan sekaligus memberikan nomor telepon

*Halaman 28 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



Tergugat Rekonpensi I serta Tergugat Rekonpensi III juga sudah memberitahu terkait kedatangan Penggugat Rekonpensi tersebut.

10. Bahwa Tergugat Rekonpensi I dan II menyambut dengan baik kedatangan Penggugat Rekonpensi tersebut bersama dengan Notaris dan PPAT Rina Andriana, SH., MKn. (Turut Tergugat Rekonpensi II), kemudian selanjutnya sebelum menandatangani Akta Jual Beli 08/2021 atas objek tanah dalam Sertifikat Hak milik Nomor 35 Tahun 2021, Tergugat Rekonpensi I dan II dipersilakan untuk membacanya terlebih dahulu dan setelah selesai dibaca barulah Akta Jual Beli Nomo 08/2021 tersebut ditandatangani secara sadar dan tanpa ada paksaan oleh Tergugat Rekonpensi I dan II.

11. Bahwa setelah dokumen Penggugat I dan Penggugat II lengkap, kemudian dituangkan Akta Jual Beli Nomor : 08/2021 di hadapan Notaris dan PPAT Rina Andriana, SH., M,Kn tanggal 09 Juli 2021, setelah Penggugat I dan Penggugat II menandatangani Akta Jual Beli tersebut maka Tergugat II melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli tersebut.

12. Bahwa sebelum proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 35 Tahun 2021 yang dilakukan oleh Tergugat II, penggugat III sudah memberikan persetujuan untuk Tergugat II melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 35 Tahun 2021 dari Penggugat I ke Tergugat II yang dapat dibuktikan dengan telah diberikannya semua dokumen Penggugat I dan Penggugat II oleh Penggugat III untuk dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tersebut melalui Penggugat III.

13. Bahwa ternyata setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 35 Tahun 2021 menjadi milik Tergugat II, namun Penggugat III tetap menguasai objek tanah yang di atasnya terdapat bangunan 6 (enam) unit, ruko 3 (tiga) lantai dengan mengambil uang sewa dari penyewa ruko milik Tergugat II yang dilakukan tanpa hak dan persetujuan dari Tergugat II.

14. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat II dengan Turut Tergugat IV merupakan hubungan perdata yang mana Tergugat II selaku Debitur mengajukan pinjaman kredit modal kerja dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 35 Tahun 2021 milik Tergugat II sehingga tidak ada hubungannya dengan Para Penggugat.

15. Bahwa Tergugat II menyampaikan kepada pihak-pihak yang menyewa ruko di objek milik Tergugat II untuk meminta

*Halaman 29 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



pertanggungjawaban kepada Para Penggugat mengingat objek yang mereka tempati bukan merupakan hak milik para Penggugat melainkan hak milik Tergugat II.

16. Bahwa ternyata penyewa ruko tidak bersedia mengosongkan ruko tersebut, karena penyewa ruko telah membayar uang sewa kepada Penggugat III.

17. Bahwa untuk selanjutnya penyewa ruko mengkonfirmasi kepada Tergugat Rekonpensi III terkait kedatangan Penggugat Rekonpensi II untuk meminta mengosongkan ruko tersebut namun dengan cara melawan hukum Tergugat Rekonpensi III membuat surat pernyataan kepada penyewa ruko bahwa Tergugat Rekonpensi III yang bertanggungjawab karena Tergugat Rekonpensi III merupakan pemilik objek tersebut.

18. Bahwa sangat jelas dan terang bahwa proses peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 35 Tahun 2021 dari Tergugat Rekonpensi I ke Penggugat Rekonpensi II sebagaimana telah diuraikan di atas adalah sesuai dengan tatacara dan prosedur hukum yang benar dan sah menurut hukum, sehingga haruslah dinyatakan sah dengan segala akibat hukumnya.

19. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah berupaya untuk meminta Tergugat Rekonpensi III agar tidak lagi mengambil sewa dari objek ruko milik Penggugat Rekonpensi II namun Tergugat Rekonpensi III dengan cara melawan hukum tidak mengindahkan permintaan tersebut bahkan sebaliknya Tergugat Rekonpensi III tetap mengambil uang sewa dari objek milik Penggugat Rekonpensi II serta Tergugat Rekonpensi III mengajukan gugatan ke Pengadilan sebagaimana gugatan Rekonpensi yang secara jelas merupakan Perbuatan melawan Hukum yang sengaja dilakukan untuk menghindari tanggung jawab atas perbuatan melawan hukumnya yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi II.

20. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang Tergugat Rekonpensi I, II dan III sangat merugikan Penggugat Rekonpensi I dan II karena faktanya hingga saat gugatan Rekonpensi ini diajukan Tergugat Rekonpensi I, II dan III masih menguasai objek milik Penggugat Rekonpensi II dengan menyewakan kepada pihak lain yang seharusnya sejak dilaksanakan peralihan hak Tergugat Rekonpensi I, II dan III tidak berhak untuk menyewakan/mengambil uang sewa dari objek tersebut dan selayaknya

Halaman 30 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



pula Penggugat Rekonpensi II lah yang berhak memperoleh hasil dari penyewaan objek tersebut.

21. Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi I, II dan III yang menguasai dengan menyewakan/mengambil uang sewa atas objek ruko milik Penggugat Rekonpensi II, maka sangatlah beralasan hukum Tergugat Rekonpensi I, II dan III dihukum untuk membayar dan atau mengembalikan uang sewa ruko milik Penggugat Rekonpensi II yang telah diambil oleh Tergugat Rekonpensi I, II dan III terhitung sejak ditandatanganinya peralihan hak atas objek tersebut dari Tergugat Rekonpensi I ke Penggugat Rekonpensi II dengan Jumlah keseluruhan sebesar ± Rp. 1.200.000.000 (satu miliar dua ratus juta rupiah), pengembalian uang sewa yang dimaksud harus dibayarkan seketika secara tunai, dan membayar secara keseluruhannya sekaligus kepada Penggugat Rekonpensi II.

22. Bahwa penggugat Rekonpensi I dan II khawatir dengan itikad tidak baik dari Tergugat Rekonpensi I, II dan III yang sewaktu-waktu secara diam-diam untuk mengambil uang sewa dan memperpanjang kembali sewa ruko kepada pihak penyewa yang akan mengakibatkan bertambahnya kerugian Penggugat Rekonpensi II, maka dimohonkan kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan pengosongan objek ruko milik Penggugat Rekonpensi II.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana yang diuraikan di atas, maka dimohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberi Putusan sebagai berikut :

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau
- Setidak-tidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

#### **DALAM REKONPENSI**

- Menerima Gugatan rekonpensi dari Penggugat rekonpensi seluruhnya
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor : 08/2021 yang dibuat dihadapan Notaris Rina Andriana, SH., MKn.

*Halaman 31 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



- Menyatakan objek tanah beserta bangunan yang ada di atasnya yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 35 Tahun 2021 atas nama Vincen Limvinci (Penggugat Rekonpensi II) adalah sah secara hukum.
- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayarkan kerugian senilai Rp. 1.200.000.000 (satu miliar dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi II atas perbuatan tanpa hak mengambil sewa dari objek milik Penggugat Rekonpensi II.

#### **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

- Menghukum Penggugat dalam konpensi / Tergugat dalam rekonpensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Demikianlah jawaban Tergugat ini kami ajukan, mohon pada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk memutus sesuai dengan amar yang kami ajukan, atau jika Ketua dan Anggota Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ( *EX AEQUO ET BONO* ).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban pada tanggal 31 Oktober 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

##### **PENGGUGAT I, II dan III bukanlah PENGGUGAT yang beriktikad baik**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dan menyangkal dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT I, II dan III sebagaimana diuraikan dalam gugatannya kecuali atas dalil sebagaimana diakui kebenarannya dibawah ini :
2. Bahwa sekitar bulan Juni tahun 2021 TERGUGAT I dan TERGUGAT II datang ke kantor TURUT TERGUGAT II , dengan tujuan untuk melakukan Jual Beli atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 35 Tahun 2021 atas nama PENGGUGAT I;
3. Bahwa kemudian TURUT TERGUGAT II meminta untuk dokumen yang diperlukan untuk melakukan jual beli tersebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
4. Bahwa kemudian setelah TURUT TERGUGAT II menerima persyaratan dockumen untuk dibuatkannya AKTA JUAL BELI dan kemudian TURUT TERGUGAT II membuatkan Akta Jual Beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021, maka PENGGUGAT I selaku Pemilik atas nama Sertipikat Hak Milik Nomor 35

Halaman 32 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



Tahun 2021 dan PENGGUGAT II selaku Suami dari PENGGUGAT I menanda tangani Akta Jual Beli tersebut selaku Pihak Penjual dan TERGUGAT II selaku Pihak Pembeli;

5. Bahwa PENGGUGAT III selaku Pihak dalam gugatan perkara aquo, TURUT TERGUGAT II tidak mengetahui apa kepentingannya karena objek atas Sertipikat Hak Milik Nomor 35 Tahun 2021 adalah atas nama PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II selaku suami dari PENGGUGAT I;

6. Bahwa TURUT TERGUGAT II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan membuat AKTA JUAL BELI karena PENGGUGAT I, II akan menjual objek Sertipikat Hak Milik Nomor 35 Tahun 2021 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021, dan ditanda tangani PENGGUGAT I selaku Pemilik atas nama Sertipikat Hak Milik Nomor 35 Tahun 2021 dan PENGGUGAT II selaku Suami dari PENGGUGAT I menanda tangani Akta Jual Beli tersebut selaku Pihak Penjual dan TERGUGAT II selaku Pihak Pembeli;

7. Bahwa didasarkan pada uraian tersebut sangat jelas dan terang perbuatan hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II sesuai dengan jabatannya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang memerisa dan mengadili perkara aquo untuk berkenan menerima eksepsi dari TURUT TERGUGAT II;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II, menolak dan menyangkal dengan tegas dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT I, II dan III sebagaimana diuraikan dalam gugatannya, kecuali atas dalil sebagaimana diakui kebenarannya dibawah ini;

2. Bahwa Jawaban dalam Pokok Perkara mohon dianggap merupakan satu kesatuan dengan eksepsi, secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

3. Bahwa sekitar bulan Juni tahun 2021 TERGUGAT I bersama TERGUGAT II datang ke kantor TURUT TERGUGAT II, dengan tujuan untuk melakukan Jual Beli atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 35 Tahun 2021 atas nama PENGGUGAT I;

4. Bahwa kemudian TURUT TERGUGAT II atas kedatangan dari TERGUGAT I bersama TERGUGAT II selanjutnya TURUT TERGUGAT II meminta kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II

*Halaman 33 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



mempersiapkan dokumen yang diperlukan untuk membuat Akta Jual Beli atas Sertipikat (Asli) Nomor : 35 Tahun 2021 dan kelengkapan lainnya;

5. Bahwa kemudian setelah TURUT TERGUGAT II menerima persyaratan untuk dibuatkannya AKTA JUAL BELI sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021, maka PENGGUGAT I selaku Pemilik atas nama Sertipikat Hak Milik Nomor 35 Tahun 2021 dan PENGGUGAT II selaku Suami dari PENGGUGAT I menanda tangani Akta Jual Beli tersebut selaku Pihak Penjual dan TERGUGAT II selaku Pihak Pembeli;

6. Bahwa didasarkan uraian tersebut diatas jelas dan terang bahwa Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 35 Tahun 2021 dilakukan oleh PENGGUGAT I dan II (suami Isteri) selaku Pemilik/Penjual dan TERGUGAT II selaku Pembeli;

7. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dalil dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT I, II dan III sebagaimana diuraikan dalam gugatannya pada halaman 4 poin 5,6,7 dan 8, halaman 5 point 9,10,11,12, halaman 6 point 13,14,15,16, halaman 7 poin 17,18,19, halaman 8 poin 20,21,22,23, halaman 9 poin 24,25,26, halaman 10 poin 27,28,29,30, halaman 11 poin 31,32,33,34,35,36,37, dimana TURUT TERGUGAT II tidak pernah mengetahui bagaimana hubungan hukum antara PENGGUGAT I,II dan III.

8. Bahwa dalil Para Penggugat dalam Gugatannya pada poin 12, halaman 5 yang intinya menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat 2 dalam mendatangi kediamannya dalam keadaan terpaksa dan adanya tekanan adalah pernyataan yang sangat keliru dan mengada-ada karena Turut Tergugat II datang bersama Tergugat I sudah terlebih dahulu dikomunikasikan dengan Para Penggugat untuk maksud dan tujuan ke rumah Penggugat 1 dan Penggugat II yaitu untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dengan Tergugat II dan akan Turut Tergugat buktikan dalilnya dalam agenda Pembuktian perkara a quo,

9. Bahwa sebelum Penggugat I dan Penggugat II menandatangani Akta Jual Beli nomor 35 tahun 2021, terlebih dahulu Turut Tergugat bacakan isi dari Akta tersebut, sehingga sangat wajar jika Penggugat I dan Penggugat II merupakan Penjual yang beritikad tidak baik karena menyangkal fakta hukum yang terjadi.

Halaman 34 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



10. Bahwa Turut Tergugat II dalam hal mendatangi kediaman Penggugat I dan Penggugat II yang berada di Kabupaten Rokan Hilir bukan merupakan pelanggaran wilayah kerja dari Turut Tergugat II karena kondisi pada bulan juli 2021itu dalam kondisi pandemi covid-19, yang mana Penggugat I dan Penggugat II tidak bisa ke Pekanbaru untuk penandatanganan Akta Jual Beli di kantor Turut Tergugat II.

Bahwa didasarkan pada uraian tersebut untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk dapat menolak gugatan PENGGUGAT I,II dan III dan atau setidaknya tidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa didasarkan pada uraian tersebut, dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi dari TURUT TERGUGAT II

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat I,II dan III;
- Menghukum PENGGUGAT I,II dan III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

DAN ATAU ;

Apabila Mejelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo berpendapat lain , Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat III memberikan jawaban pada tanggal 7 November 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Tentang Penerbitan Hak Milik Nomor 1385/Sidomulyo:
  - a. Bahwa berdasarkan data di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, Turut Tergugat III telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1385 Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, GS No. 2273/1992 seluas 1.469 M<sup>2</sup> atas nama TAHER;
  - b. Bahwa Hak Milik No. 1385 Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, atas nama TAHER berdasarkan Akta Jual Beli

Halaman 35 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



Nomor 972/481/Tampan/93 tanggal 16 Agustus 1993 telah beralih kepada DESIANA YACUP;

c. Bahwa Hak Milik No. 1385 Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, atas nama DESIANA YACUP berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 528/250/Tampan/95 tanggal 15 Juni 1995 telah beralih kepada HAJJA FAJARDAH;

d. Bahwa berdasarkan PERDA Kota Pekanbaru NO. 04/03 Tahun 2003 Hak Milik Nomor 1385 Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Tampan berubah menjadi Hak Milik Nomor 1685 Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru;

e. Bahwa Hak Milik No. 1685 Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, atas nama HAJJA FAJARDAH dibebani Hak Tanggungan Nomor 1882/2007 dengan pemegang Hak Tanggungan PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH RIAU (Persero) cabang Bagansiapiapi;

f. Bahwa Hak Tanggungan Nomor 1882/2007 dengan pemegang Hak Tanggungan PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH RIAU (Persero) berdasarkan Surat Roya Nomor 083/ADM-KRD/2008 tanggal 27 Februari 2008 dihapus;

g. Bahwa Hak Milik No. 1685 Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, atas nama HAJJA FAJARDAH dibebani Hak Tanggungan Nomor 2304/2011 dengan pemegang Hak Tanggungan PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk;

h. Bahwa dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1685 Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, atas nama HAJJA FAJARDAH tersebut telah sesuai dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

3. Berdasarkan hal tersebut, Sertipikat objek perkara a quo yang diterbitkan oleh Tergugat II tidak sewenang-wenang dan tidak melawan hukum, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan alasan penerbitan objek perkara a quo, didasarkan pada :

a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

*Halaman 36 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- d. 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 uraian tersebut di atas, Turut Tergugat III mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 151/Pdt.G/2023/PN Pbr untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Para Turut Tergugat IV memberikan jawaban pada tanggal 31 Oktober yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### A. DALAM EKSEPSI

##### 1. EKSEPSI PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI *LEGAL STANDING* UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN *A QUO* KARENA BUKAN SEBAGAI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG MENJADI OBYEK PERKARA (*EXEPTIO DOMINII*).

- a. Bahwa tanpa menyinggung materi pokok perkara *a quo*, Para Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo*, karena Para Penggugat tidak terdaftar sebagai pemegang hak atas tanah Hak Milik No. 1385 yang saat ini telah berubah menjadi No. 35 *in casu* objek perkara *a quo*.
- b. Bahwa Para Penggugat pada posita angka 1 halaman 3 dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1385.
- c. Bahwa akan tetapi, ternyata berdasarkan data yuridis yang tercantum dalam SHM No. 35 tersebut (dahulu SHM No. 1385 dan No. 1685), nama pemegang haknya terdaftar atas nama **Vincent Limvinci** *in casu* Tergugat II, sehingga hal ini jelas membuktikan bahwa Para Penggugat bukanlah sebagai pemegang hak atas obyek perkara dan karenanya Penggugat tidak memiliki hubungan hukum langsung terhadap SHM No. 35.
- d. Bahwa pada dasarnya kepemilikan hak atas tanah yang sah menurut hukum dibuktikan berdasarkan sertifikat sebagai tanda bukti

*Halaman 37 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



hak yang memuat data fisik dan data yuridis dimana data yuridis berupa nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat tanah adalah pemiliknya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah sebagian dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut “PP Pendaftaran Tanah”) yang menyebutkan sebagai berikut :

“Sertipikat merupakan surat **tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.**”

e. Bahwa nama pemegang hak yang tercatat dalam SHM No. 35 (dahulu SHM No. 1385 dan No. 1685) adalah Sdr. Vincent Lamvinci *in casu* Tergugat II yang memperoleh tanah hak milik tersebut berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Rina Andriana, S.H., M.Kn No. 08/2021 tanggal 09 Juli 2021, sehingga hal ini jelas membuktikan bahwa tanah Hak Milik No. 35 tersebut bukan milik Para Penggugat dan karenanya Para Penggugat tidak mempunyai kewenangan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap tanah obyek perkara. Bahwa Pengajuan *Exceptio Domini* ini sangat beralasan menurut hukum untuk diterima karena didukung dengan doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan), Sinar Grafika, Jakarta 2008, halaman 461, sebagai berikut:

“(6) *Exceptio Domini*

*Eksepsi ini merupakan tangkisan yang diajukan oleh Tergugat terhadap gugatan, yang berisi bantahan yang menyatakan **objek barang yang digugat bukan milik Penggugat, tetapi milik orang lain atau milik Tergugat***”

f. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka materi eksepsi Turut Tergugat IV ini sangat beralasan menurut hukum untuk diterima dan gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 38 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat IV mohon hal-hal yang telah dikemukakan dalam dalil-dalil eksepsi tersebut di atas secara *mutatis-mutandis* dianggap tercantum kembali dalam jawaban terhadap pokok perkara dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi kembali.
2. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh yang diajukan oleh Para Penggugat di dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat IV.
3. Bahwa Turut Tergugat IV hanya akan menanggapi dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya sepanjang berkaitan atau memiliki relevansinya dengan Turut Tergugat IV.
4. Bahwa sebelum Turut Tergugat IV menanggapi gugatan Para Penggugat, perkenankanlah Turut Tergugat IV menguraikan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi yang menjadi dasar hubungan hukum antara Turut Tergugat IV dengan objek perkara *in casu* tanah Hak Milik No. 35 sebagai berikut :

a. Bahwa Turut Tergugat IV mempunyai hubungan hukum dengan badan usaha CV Bumi Karya Mandiri yang diwakili oleh Tergugat II sebagai Direktur yang telah mendapatkan fasilitas kredit Modal Kerja dari Turut Tergugat IV berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja No.RCO.KSR/0005/KMK/2021 tanggal 15 Juli 2021 dengan limit kredit sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan berjangka waktu selama 12 (dua belas) bulan (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**") untuk tambahan modal kerja usaha Perdagangan Tandan Buah Segar (TBS) dan Cangkang Kelapa Sawit.

b. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit Modal Kerja berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut di atas, debitur atas nama CV Bumi Karya Mandiri yang diwakili oleh Tergugat II sebagai Direkturnya telah menyerahkan agunan kredit berupa sebidang tanah Hak Milik No. 35/Tobek Godang berikut bangunan di atasnya atas nama Vincent Limvinci *in casu* Tergugat II, dan telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 02707/2021, sebesar Rp.5.000.000.000 (lima milyar rupiah) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02707/2021 yang diterbitkan oleh Kantor

Halaman 39 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



Pertanahan Kota Pekanbaru berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 11/2021 tanggal 29 Juli 2021 yang dibuat oleh Rina Andriana, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Pekanbaru.

Bahwa Tanah Hak Milik No. 35 atas nama Vincent Limvinci *in casu* Tergugat II selanjutnya disebut "**Obyek Perkara**".

c. Bahwa dengan telah dibebaninya Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan sesuai SHM No. 35 tersebut di atas secara yuridis sempurna, maka apabila Debitur *in casu* CV Bumi Karya Mandiri dinyatakan cidera janji atau wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit dan addendumnya, maka Turut Tergugat IV berhak menggunakan haknya sebagai pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas agunan tersebut dengan menjualnya melalui pelelangan umum dan hasilnya sebagai sumber pelunasan hutang debitur kepada Turut Tergugat IV. Hal ini telah disepakati dalam APHT khususnya ketentuan tentang janji-janji dari Pemberi Hak Tanggungan *in casu* Tergugat II dan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Selanjutnya disebut "**UU Hak Tanggungan**") yang berbunyi sebagai berikut:

*"Apabila **debitur cidera janji**, pemegang hak tanggungan pertama **mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum** serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".*

d. Bahwa berdasarkan permohonan tertulis dari CV Bumi Karya Mandiri kepada Turut Tergugat IV, maka terhadap Perjanjian Kredit pada huruf a tersebut di atas telah addendum yang dituangkan dalam Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja pada tanggal 12 Juli 2022 dengan limit kredit tetap Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sampai dengan tanggal 14 Juli 2023.

e. Bahwa setelah fasilitas kredit dicairkan dan jangka waktu kredit diperpanjang, ternyata pembayaran kewajiban atas fasilitas kredit oleh Debitur menjadi tidak lancar dan karena Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya secara tepat waktu sesuai yang telah

*Halaman 40 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



disepakati dalam Perjanjian Kredit dan addendum-addendurnya, maka Turut Tergugat IV melakukan upaya penagihan secara optimal baik melalui telepon, kunjungan ke tempat Debitur, dan mengirimkan surat pemberitahuan dan surat peringatan kepada Debitur dengan tetap memberikan kesempatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya. Bahwa surat-surat yang disampaikan oleh Tergugat IV kepada Debitur adalah sebagai berikut:

- 1) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.1476/2022 tanggal 22 Desember 2022 perihal Peringatan I (Pertama);
- 2) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.0138/2023 tanggal 30 Januari 2023 perihal Peringatan II (Kedua)
- 3) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.0211/2023 tanggal 13 Februari 2023 perihal Peringatan III (Ketiga)

Bahwa oleh karena Debitur atas nama CV Bumi Karya Mandiri tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan kewajiban atas fasilitas kreditnya meskipun telah ditagih dan disampaikan beberapa kali surat peringatan, maka Turut Tergugat IV melalui Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.0519/2023 tanggal 26 April 2023 perihal Pernyataan Wanprestasi/default, menyatakan Debitur telah lalai dan fasilitas kreditnya jatuh tempo seketika.

f. Bahwa setelah Debitur atas nama CV Bumi Karya Mandiri dinyatakan wanprestasi atau cidera janji dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit dan addendurnya, maka Turut Tergugat IV sebagai Pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah Hak Milik No. 35 kepada Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara Pekanbaru dan telah ditetapkan jadwal pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 27 September 2023.

5. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil posita Para Penggugat dalam gugatannya, karena pada saat Turut Tergugat IV menerima tanah obyek perkara *in casu* SHM No. 35/Tobek Godang sebagai agunan kredit debitur atas nama CV Bumi Karya Mandiri, nama pemegang haknya sudah terdaftar atas nama Sdr. Vincent Limvinci *in casu* Tergugat II, sehingga jelas bahwa secara hukum Sdr. Vincent Limvinci merupakan pemilik yang sah atas kedua tanah obyek perkara yang memperoleh hak atas tanah tersebut karena memenuhi

*Halaman 41 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



persyaratan sebagai subyek hukum perorangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa oleh karena tanah obyek perkara *in casu* SHM No. 35/Tobek Godang telah dibebani Hak Tanggungan secara yuridis sempurna untuk kepentingan Turut Tergugat IV sebagai Pemegang Hak Tanggungan, maka sudah sepatutnya Turut Tergugat IV untuk dilindungi secara hukum.

6. Bahwa lebih lanjut, dalil-dalil Para Penggugat yang menyebutkan sebagai pemilik atas SHM No. 1385 tahun 1993 adalah keliru dan tidak dapat dibenarkan, karena faktanya SHM No. 1385 telah mengalami beberapa kali perubahan nomor atas dasar pemekaran kecamatan yaitu menjadi :

- a. SHM No. 1685 pada tanggal 27 April 2007 berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 04/03 Tahun 2003 tanggal 17 Juni 2003; dan terakhir
- b. SHM No. 35/Tobek Godang pada tanggal 27 April 2007 berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 02 Tahun 2020 tanggal 13 Agustus 2020.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka tidak benar Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas SHM No. 35/Tobek Godang, karena **Para Penggugat tidak dapat menjelaskan secara lengkap riwayat perubahan nomor sertipikat tanah obyek perkara dari semula SHM No. 1385 menjadi SHM No. 35**. Bahwa oleh karena itu, seluruh dalil gugatan Para Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan sebagai pemilik tanah Hak Milik No. 35 harus ditolak karena tidak berdasar hukum.

7. Bahwa berdasarkan APHT No. 11/2021 yang dibuat di hadapan Rina Andriana, S.H., selaku PPAT di Kota Pekanbaru atas pembebanan SHM No. 35/Tobek Godang dengan Hak Tanggungan, khususnya Pasal 1 disebutkan bahwa Pihak Pertama *in casu* Tergugat II sebagai Pemberi Hak Tanggungan menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut *in casu* tanah Hak Milik No. 35, betul milik Pihak Pertama *in casu* Tergugat II, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat.

8. Bahwa lebih lanjut, sebelum Turut Tergugat IV menerima tanah obyek perkara *in casu* SHM No. 35/Tobek Godang yang terdaftar atas nama Sdr. Vincent Limvinci *in casu* Tergugat II sebagai agunan kredit CV

*Halaman 42 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



Bumi Karya Mandiri, Turut Tergugat IV telah meneliti terlebih dahulu data yuridis dan fisik atas bidang tanah obyek perkara tersebut untuk memastikan tanah obyek perkara tersebut dapat dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu :

- a. Diserahkan dan disetujui oleh pemiliknya yakni Sdr. Vincent Limvinci *in casu* Tergugat II untuk dijadikan agunan atas pelunasan hutang debitur atas nama CV Bumi Karya Mandiri berdasarkan Perjanjian Kredit dan addendumnya.
- b. Adanya asli SHM No. 35/Tobek Godang yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang di bidang pertanahan yakni Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.
- c. Telah dibebani Hak Tanggungan secara yuridis sempurna sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”).

Bahwa dengan demikian, penyerahan tanah obyek perkara *in casu* SHM No. 35/Tobek Godang sebagai agunan kredit debitur atas nama CV Bumi Karya Mandiri **telah dilakukan secara sah dan untuk tujuan yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku**, sehingga dengan demikian, sudah sepatutnya Turut Tergugat IV sebagai pihak yang beritikad baik harus dilindungi kepentingannya.

7. Bahwa sejak dibebani Hak Tanggungan pada tahun 2021 sampai dengan tahun 2023 untuk kepentingan Turut Tergugat IV sebagai pemegang hak tanggungan, nama pemegang hak yang tercantum dalam SHM No. 35/Tobek Godang sudah terdaftar atas nama Sdr. Vincent Limvinci *in casu* Tergugat II bahkan tidak ada keberatan atau tuntutan sama sekali dari Para Penggugat, sehingga hal ini membuktikan bahwa Para Penggugat bukanlah pemiliknya sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

*”Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.*



Bahwa oleh karena itu, SHM No. 35/Tobek Godang secara hukum merupakan **alat bukti yang kuat** mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya dan sudah sepatutnya harus diterima sebagai data yang benar yang dengan demikian **Sdr. Vincent Limvinci in casu Tergugat II** saat ini merupakan subyek hukum yang paling berhak atas kepemilikan dan penguasaan SHM No. 35/Tobek Godang.

8. Bahwa perbuatan hukum Tergugat II yang memperoleh hak atas tanah obyek perkara *in casu* SHM No. 35/Tobek Godang berdasarkan Akta Jual Beli No. 08/2021 tanggal 09 Juli 2021 yang dibuat di hadapan Rina Andriana, S.H., selaku PPAT di Kota Pekanbaru adalah sah menurut hukum karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut :

***“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”***

9. Bahwa Turut Tergugat IV dalam menerima tanah obyek perkara *in casu* SHM No. 35/Tobek Godang sebagai agunan kredit debitur atas nama CV Bumi Karya Mandiri telah melakukan analisa dengan prinsip kehati-hatian bank sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga Turut Tergugat IV adalah pihak yang beritikad baik dan sudah seharusnya patut mendapat perlindungan hukum yaitu sebagai kreditur yang mempunyai hak yang diutamakan (preferensi) atas SHM No. 35/Tobek Godang serta kedudukan SHM No. 35/Tobek Godang sebagai agunan tidak dapat dibatalkan sebelum kredit yang dijamin lunas terbayar.

10. Bahwa dengan telah dibebaninya Hak Tanggungan atas tanah obyek perkara *in casu* SHM No. 35/Tobek Godang, maka Para Penggugat tidak dapat menghalangi hak Turut Tergugat IV sebagai Pemegang Hak Tanggungan dengan meminta Turut Tergugat IV untuk mengembalikan dan menyerahkan asli SHM No. 35/Tobek Godang kepada Para Penggugat, karena pada dasarnya Hak Tanggungan menganut asas *droit de suite* yaitu selaku mengikuti obyeknya dalam

Halaman 44 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



tangan siapapun obyek tersebut berada sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 7 UU Hak Tanggungan yang berbunyi:

*"Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada".*

Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 7 UU Hak Tanggungan disebutkan bahwa :

***"Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji"***

Sehubungan dengan itu pada Sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Turut Tergugat IV sebagai pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik berhak dan berwenang untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit apabila debitur CV Bumi Karya Mandiri lalai / wanprestasi melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, termasuk dalam hal ini melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas tanah Hak Milik No. 35 atas nama Vincent Limvinci (ic. Tergugat II), yang terletak di Jalan Delima, Desa / Kelurahan Tobek Godang, Kecamatan Bina Widya, Kotamadya Pekanbaru Propinsi Riau yang menjadi Obyek Perkara dalam perkara a quo. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014 sebagai berikut :

***"Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum adalah Pemegang Hak Tanggungan (ic.Turut Tergugat IV) beritikad baik wajib dilindungi."***

12. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil posita Para Penggugat pada angka 35 yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim agar dapat dijalankan putusan dalam perkara a quo terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi (putusan serta

Halaman 45 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



merta / uit voorbar bej vorrad) karena Gugatan yang diajukan oleh Penggugat hanya berdasarkan alasan yang mengada – ada dan tidak memenuhi syarat – syarat untuk suatu putusan yang dapat dijalankan secara serta merta sebagaimana yang disyaratkan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 3 Tahun 2000 dan No. 4 Tahun 2001, khususnya terhadap persyaratan :

- a. Gugatan tidak didasarkan pada akta otentik ;
- b. Penggugat tidak membayarkan / menyetorkan uang jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / obyek eksekusi”

11Bahwa oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV, maka seluruh petitum Para Penggugat sepanjang ditujukan kepada Turut Tergugat IV harus dinyatakan ditolak karena tidak berdasar hukum.

12Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil posita Para Penggugat angka 37 dalam gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan agar Majelis Hakim agar menghukum Para Turut Tergugat untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah dan bangunan, penetapan uang paksa serta putusan serta merta (*uit voorbar bej vorrad*).

13Bahwa selain itu, oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV, maka tuntutan *dwangsom* (uang paksa) yang diajukan oleh Para Penggugat tidak beralasan hukum dan sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*. Bahwa telah terbukti juga dalil Penggugat mengenai uang paksa (*dwangsom*) tidak berdasarkan hukum serta bertentangan dengan kaedah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 791 K/Sip/1972 yang menyatakan :

- 1) *Dwangsom* hanya bisa berlaku terhadap perkara Tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1234 KUH Perdata;
- 2) *Dwangsom* tidak bisa diterapkan dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ataupun perjanjian hutang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan.

14 Bahwa dengan demikian seluruh dalil Para Penggugat di dalam gugatannya telah dilumpuhkan oleh Turut Tergugat IV karena mengada – ada dan tidak berdasar hukum, dan karenanya Turut Tergugat IV mohon

Halaman 46 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



agar Majelis Hakim yang terhormat menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, Turut Tergugat IV mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

- 1) Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat IV untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

- 1) Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat terhadap tangkisan/Jawaban Para Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV itu telah mengajukan Replik tertanggal 14 November 2023;

Menimbang, bahwa Para Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV terhadap Replik Penggugat telah mengajukan Duplik tertanggal 21 November 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, di persidangan Para Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 yang di keluarkan oleh Turut Tergugat III, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 16 Tanggal 30 November 2020 yang dibuat oleh Turut Tergugat I, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Print Out buku Rekening Koran Bank Mandiri Penggugat III, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 17 Juli 2021 yang tidak ditanda tangani oleh Penggugat I (Dokumen Yang Diberikan Tergugat I kepada Penggugat III), diberi tanda P-4;

*Halaman 47 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



5. Fotocopy Surat tanda terima setoran (STTS) Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB P2) Pekanbaru (Dokumen Yang Diberikan Tergugat I kepada Penggugat III), diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 08 tahun 2021 yang dibuat oleh Turut Tergugat II, diberi tanda P-6;
7. Print Out buku Rekening Koran Penggugat II, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 35 yang di keluarkan oleh Turut Tergugat III, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor : SME.KSR/030/SPPK/2021 tanggal 13 Juli 2021, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy surat Nomor : 017/Adv/SB 7 Groub/VI/2023 Tanggal 08 Juni 2023 Perihal Pemberitahuan dan Pemblokiran serta mohon solusi, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Surat Nomor : MNR.RRC/REG.MDN.0031/2023 tanggal 27 Juni 2023, diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Transper tanggal 21 Maret 2023 dari penyewa Ruko kepada Penggugat II, diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Bukti Transper tanggal 14 Juni 2023 dari penyewa Ruko kepada Penggugat II, diberi tanda P-13;
14. Fotocopy Bukti Transer tanggal 19 September 2023 dari penyewa rumah Kontrakan Rumah, diberi tanda P-14;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 sampai dengan P-14 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bukti P-1, P-2, P-4, P-5, P-6, P-8 dan P-10 hasil dari fotocopy dari fotocopy sedangkan bukti P-3, P-7, P-12, P-13 dan P-14 hasil dari printout., Para Penggugat dalam perkara ini menghadirkan saksi sebanyak 3 (tiga) orang yaitu Saksi Syahrial, Saksi Octa Fadhillah dan Saksi Dr. Irwan Abdurachman, serta 1 (satu) orang Ahli yaitu Ahli Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H yang masing-masing telah memberikan keterangannya di bawah sumpah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, di persidangan Para Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotocopy akta kuasa untuk menjual nomor 16 tanggal 30 nopember 2023 dihadapan notaris & PPAT Tito Utoyo, SH, diberi tanda T-I & T-II-1;



2. Fotocopy surat kuasa antara Vincent Limvinci (tergugat ii) dan Zulkarnain (Tergugat I) tertanggal 30 November 2023, diberi tanda T-I & T-II-2;
3. Fotocopy sertifikat hak milik Nomor 35 atas nama Vincent Limvinci (Tergugat II), diberi tanda T-I & T-II-3;
4. Fotocopy surat pernyataan saudara Asri Auzar (Penggugat III) tanggal 21 Februari 2023, diberi tanda T-I & T-II-4;
5. Fotocopy akta jual beli nomor 08 tahun 2021 antara Fajardah (Penggugat I) dan Zaipuddin. AZ (Penggugat II) dengan Vincent Limvinci (Tergugat II), diberi tanda T-I & T-II-5;
6. Printout foto penandatanganan akta jual beli nomor 08 Tahun 2021 oleh Fajardah (Penggugat I) dan Zaipudin (Penggugat II), diberi tanda T-I & T-II-6;
7. Fotocopy slip setoran pajak penjual di bank riau kepri atas nama Fajardah (Penggugat I) tanggal 07 Juli 2021, diberi tanda T-I & T-II -7;
8. Fotocopy Surat pengecekan Sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekanbaru tanggal 29 Juli 2021, diberi tanda T-I & T-II -8;
9. Fotocopy surat tanda terima setoran pajak bumi & bangunan tanggal 07 Juli 2023, diberi tanda T-I & T-II -9;
10. Fotocopy Kwitansi Pembayaran tanggal 22 Februari 2023, diberi tanda T-I & T-II -10;
11. Fotocopy surat ketetapan Nomor : S.TAP/ 5/ III/ RES.1.9/ 2023/Ditreskrim tentang penghentian penyelidikan, diberi tanda T-I & T-II -11;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T-I & T-II -1 sampai dengan T-I & T-II -11 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya., kecuali bukti T-I & T-II-3, T-I & T-II-4 dan T-I & T-II -10 hasil dari fotocopy dari fotocopy sedangkan bukti T-6 dan T-8 hasil dari Print out., Para Tergugat dalam perkara ini menghadirkan saksi sebanyak 3 (tiga) orang yaitu Saksi Jisam Kholik Hasibuan, Saksi Supardi dan Saksi Alhammi Natalia, yang masing-masing telah memberikan keterangannya di bawah sumpah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, di persidangan Turut Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotocopy surat keputusan Menteri Hukum dan Ham Republik Indonesia Nomor : AHU/-892.AH.02.01.TAHUN 2013 tentang Pengangkatan Notaris

Halaman 49 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



- Menteri Hukum dan Ham Republik Indonesia, diberi tanda TT-II-1;
2. Fotocopy akta jual beli Nomor : 08 Tahun 2021 Antara Fajardah dengan Vincent Limvinci, diberi tanda TT-II-2;
  3. Printout Foto penandatanganan akta jual beli Nomor : 08 Tahun 2021 oleh Penggugat I (Fajardah) dan Penggugat II (Zaipudin), diberi tanda TT-II-3;
  4. Printout Foto penandatanganan akta jual beli Nomor : 08 Tahun 2021 oleh Tergugat II (Vincent Limvinci), diberi tanda TT-II-4;
  5. Fotocopy kartu tanda penduduk (KTP), kartu keluarga (KK), dan buku nikah Penggugat I (Fajardah) dan Penggugat II (Zaipudin), diberi tanda TT-II-5;
  6. Fotocopy kartu tanda penduduk (KTP) dan kartu keluarga (KK) Tergugat II (Vincent Limvinci), diberi tanda TT-II-6;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat TT-II-1 sampai dengan TT-II-6 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya., kecuali bukti TT.2-3 dan TT.2-4 hasil dari Print out sedangkan Bukti TT.2-5 dan TT.2-6 fotocopy dari fotocopy., Turut Tergugat II dalam perkara ini tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, di persidangan Turut Tergugat III melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotocopy buku tanah hak milik Nomor 35/Tobek Godang atas nama Vincent Limvinci, diberi tanda TT-III-1;
2. Fotocopy warkah Nomor : 50068/VII/PBR/93, diberi tanda TT-III-2;
3. Fotocopy Warkah Nomor 18773/2021 tanggal 13 Juli 2021 (Akta Jual Beli dibuat oleh Rina Andriana, S.H., M. Kn Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021, antara Ny. Fajardah/Penjual dengan Vincent Limvinci/Pembeli), diberi tanda TT-III-3;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat TT-III-1 sampai dengan TT-III-3 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya., Turut Tergugat III dalam perkara ini tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, di persidangan Turut Tergugat IV melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:



1. Fotocopy Formulir Aplikasi Kredit tanggal 21 April 2021 yang telah ditandatangani oleh Vincent Limvinci sebagai Direktur CV Bumi Karya Mandiri, diberi tanda TT-IV-1;
2. Fotocopy Perjanjian Kredit No. RCO.KSR/0005/KMK/2021 tanggal 15 Juli 2021 yang telah ditandatangani oleh badan usaha CV Bumi Karya Mandiri sebagai debitur dan Turut Tergugat IV sebagai kreditur, diberi tanda TT-IV-2;
3. Fotocopy Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK) tanggal 15 Juli 2021 yang telah ditandatangani oleh Tergugat II sebagai Direktur CV Bumi Karya Mandiri, diberi tanda TT-IV-3;
4. Fotocopy Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Nomor: RCO.KSR/0005/KMK/2021 tanggal 12 Juli 2022 yang telah ditandatangani oleh CV Bumi Karya Mandiri dan Turut Tergugat IV sebagai kreditur, diberi tanda TT-IV-4;
5. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 35/Tobek Godang atas nama Vincent Limvinci *in casu* Tergugat II, diterbitkan tanggal 29 Juli 1993 oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, diberi tanda TT-IV-5;
6. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor No. 02707/2021 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 11/2021 tanggal 29 Juli 2021 yang dibuat oleh Rina Andriana, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Pekanbaru, diberi tanda TT-IV-6;
7. Fotocopy Surat Peringatan I (Pertama) melalui surat No. MNR.RCR/REG.MDN.1476/2022 tanggal 22 Desember 2022 perihal Peringatan I (Pertama) yang disampaikan oleh Turut Tergugat IV kepada CV. Bumi Karya Mandiri selaku Debitur, diberi tanda TT-IV-7;
8. Fotocopy Resi nomor P2212240050445 tanggal 24 Desember 2022 resi atas pengiriman Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.1476/2022 tanggal 22 Desember 2022 perihal Surat Peringatan I (Pertama), diberi tanda TT-IV-8;
9. Fotocopy Surat Peringatan II (Kedua) melalui surat No. MNR.RCR/REG.MDN.0138/2023 tanggal 30 Januari 2023 perihal Peringatan II (Kedua) yang disampaikan oleh Turut Tergugat IV kepada Debitur, diberi tanda TT-IV-9;

Halaman 51 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



10. Fotocopy Resi nomor P2302010147563 tanggal 01 Februari 2023 resi atas pengiriman Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.0138/2023 tanggal 30 Januari 2023 perihal Surat Peringatan II (Kedua), diberi tanda TT-IV-10;
11. Fotocopy Surat Peringatan III (Ketiga) melalui surat No. MNR.RCR/REG.MDN.0211/2023 tanggal 13 Februari 2023 perihal Peringatan III (Ketiga) yang disampaikan oleh Turut Tergugat IV kepada Debitur, diberi tanda TT-IV-11;
12. Fotocopy Resi nomor P2302140215469 tanggal 14 Februari 2023 resi atas pengiriman Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.0211/2023 tanggal 13 Februari 2023 perihal Surat Peringatan III (Ketiga), diberi tanda TT-IV-12;
13. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.0519/2023 tanggal 26 April 2023 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default) yang disampaikan oleh Turut Tergugat IV kepada Debitur, diberi tanda TT-IV-13;
14. Fotocopy Resi nomor P2304270091507 tanggal 27 April 2023 resi atas pengiriman Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.0519/2023 tanggal 26 April 2023 perihal Surat Wanprestasi/Default, diberi tanda TT-IV-14;
15. *Print Out* Kewajiban CV. Bumi Karya Mandiri (Debitur) per tanggal 28 November 2023 yang dicetak dari system administrasi kredit Turut Tergugat IV, diberi tanda TT-IV-15;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat TT-IV-1 sampai dengan TT-IV-15 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya., kecuali bukti TT.IV-15 hasil dari printout., Turut Tergugat IV dalam perkara ini tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui lebih jelas letak objek perkara dalam perkara a quo, Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat pada hari Senin, tanggal 5 Februari 2024 sebagaimana dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat IV telah mengajukan Kesimpulan masing-masing pada tanggal 12 Februari 2024. Dan kesimpulan para pihak tersebut dianggap telah termuat dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Halaman 52 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

**DALAM KONVENSI;**

**DALAM EKSEPSI;**

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV telah mengajukan eksepsi sebagaimana dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV bersamaan dengan jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1. Penggugat I, II Dan III Bukanlah Penggugat Yang Beriktikad Baik;**
- 2. Eksepsi Para Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing* Untuk Mengajukan Gugatan A Quo Karena Bukan Sebagai Pemegang Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Menjadi Obyek Perkara (*Exemptio Domini*);**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV tersebut sebagai berikut:

- 1. Penggugat I, II dan III bukanlah Penggugat yang beriktikad baik;**

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Turut Tergugat I dikatakan PENGGUGAT I, II dan III bukanlah PENGGUGAT yang beriktikad baik dengan alasan sekitar bulan Juni tahun 2021 TERGUGAT I dan TERGUGAT II datang ke kantor TURUT TERGUGAT II , dengan tujuan untuk melakukan Jual Beli atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 35 Tahun 2021 atas nama PENGGUGAT I, kemudian TURUT TERGUGAT II meminta untuk dokumen yang diperlukan untuk melakukan jual beli tersebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah TURUT TERGUGAT II menerima persyaratan dokumen untuk dibuatkannya AKTA JUAL BELI dan kemudian TURUT TERGUGAT II membuatkan Akta Jual Beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021, maka PENGGUGAT I selaku Pemilik atas nama Sertipikat Hak Milik Nomor 35 Tahun 2021 dan PENGGUGAT II selaku Suami dari PENGGUGAT I menanda tangani Akta Jual Beli tersebut selaku Pihak Penjual dan TERGUGAT II selaku Pihak Pembeli. PENGGUGAT III selaku Pihak

*Halaman 53 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



dalam gugatan perkara aquo, TURUT TERGUGAT II tidak mengetahui apa kepentingannya karena objek atas Sertipikat Hak Milik Nomor 35 Tahun 2021 adalah atas nama PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II selaku suami dari PENGGUGAT I. TURUT TERGUGAT II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan membuat AKTA JUAL BELI karena PENGGUGAT I, II akan menjual objek Sertipikat Hak Milik Nomor 35 Tahun 2021 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tanggal 09 Juli 2021, dan ditanda tangani PENGGUGAT I selaku Pemilik atas nama Sertipikat Hak Milik Nomor 35 Tahun 2021 dan PENGGUGAT II selaku Suami dari PENGGUGAT I menanda tangani Akta Jual Beli tersebut selaku Pihak Penjual dan TERGUGAT II selaku Pihak Pembeli. Didasarkan pada uraian tersebut sangat jelas dan terang perbuatan hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II sesuai dengan jabatannya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang memerisa dan mengadili perkara aquo untuk berkenan menerima eksepsi dari TURUT TERGUGAT II;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim menilai bahwa adapun yang menjadi dasar Para Penggugat mengajukan gugatan aquo adalah terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat terhadap Para Penggugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat. Dan untuk menentukan apakah benar Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat serta apakah Para Penggugat adalah pihak yang tidak beritikad baik, tentunya hal-hal tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu oleh masing-masing pihak pada saat pembuktian pokok perkara, sehingga eksepsi ini tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

**2. Eksepsi Para Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing* Untuk Mengajukan Gugatan A Quo Karena Bukan Sebagai Pemegang Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Menjadi Obyek Perkara (*Exeptio Domini*);**

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Turut Tergugat IV dikatakan Para Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing* Untuk Mengajukan Gugatan A Quo Karena Bukan Sebagai Pemegang Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Menjadi Obyek Perkara (*Exeptio Domini*) dengan alasan Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1385, akan tetapi, ternyata berdasarkan data yuridis yang tercantum dalam SHM No. 35 tersebut (dahulu SHM No. 1385 dan No. 1685),

*Halaman 54 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



nama pemegang haknya terdaftar atas nama **Vincent Limvinci** *in casu* Tergugat II, sehingga hal ini jelas membuktikan bahwa Para Penggugat bukanlah sebagai pemegang hak atas obyek perkara dan karenanya Penggugat tidak memiliki hubungan hukum langsung terhadap SHM No. 35. Pada dasarnya kepemilikan hak atas tanah yang sah menurut hukum dibuktikan berdasarkan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis dimana data yuridis berupa nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat tanah adalah pemiliknya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah sebagian dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "**PP Pendaftaran Tanah**"). Nama pemegang hak yang tercatat dalam SHM No. 35 (dahulu SHM No. 1385 dan No. 1685) adalah Sdr. Vincent Lamvinci *in casu* Tergugat II yang memperoleh tanah hak milik tersebut berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Rina Andriana, S.H., M.Kn No. 08/2021 tanggal 09 Juli 2021, sehingga hal ini jelas membuktikan bahwa tanah Hak Milik No. 35 tersebut bukan milik Para Penggugat dan karenanya Para Penggugat tidak mempunyai kewenangan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap tanah obyek perkara. Bahwa Pengajuan *Exceptio Domini* ini sangat beralasan menurut hukum untuk diterima karena didukung dengan doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan), Sinar Grafika, Jakarta 2008, halaman 461. Berdasarkan uraian tersebut, maka materi eksepsi Turut Tergugat IV ini sangat beralasan menurut hukum untuk diterima dan gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim menilai bahwa adapun yang menjadi dasar Para Penggugat mengajukan gugatan aquo adalah terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat kepada Para Penggugat dimana Penggugat I dan Penggugat II merasa tidak pernah menjual bangunan dan rumah diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 kepada Tergugat II, dan Penggugat menilai proses balik nama yang dilakukan oleh Tergugat II dengan menggunakan dasar Akta Jual Beli Nomor 08 tahun 2021 cacat hukum dan batal demi hukum sehingga Penggugat I dan Penggugat II merupakan pemilik yang sah terhadap Bangunan dan rumah diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993;

*Halaman 55 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui apakah Penggugat I dan Penggugat adalah pemilik yang sah atas obyek perkara aquo, tentunya dapat diketahui setelah pemeriksaan pokok perkara/pembuktian dari masing-masing pihak, oleh karena itu eksepsi ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV tersebut diatas dinyatakan ditolak seluruhnya, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas:

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Para Penggugat sebagaimana termuat dalam dalil gugatannya adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat dan Turut Tergugat dimana Tergugat I bersama-sama dengan Turut Tergugat II yang mendatangi Penggugat I dan Penggugat II di Desa Labuhan Papan, RT/003-RW/001, Kecamatan Tanah Putih, Kecamatan Rokan Hilir, Provinsi Riau yang meminta secara paksa Penggugat I dan Penggugat II untuk menanda tangani Dokumen-Dokumen Akta Jual Beli, tanpa adanya kesepakatan Jual Beli dan tanpa adanya transaksi Jual Beli yang kemudian Tergugat I yang memindah tangankan Jaminan (*agunan*) berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 atas nama Penggugat I dan melakukan Peralihan Hak dari atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat II dan selanjutnya Tergugat II menjadikan Sertipikat Hak Milik Nomor 1385 Tahun 1993 sebagai Jaminan (*agunan*) hutang kepada Turut Tergugat IV, sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok gugatan Para Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan formalitas gugatan Para Penggugat terlebih dahulu, karena hal ini menyangkut kewenangan dari Badan Peradilan;

Menimbang, bahwa dalam Ketentuan Umum Pasal 1 pada Angka 1 PERMA NO. 2 Tahun 2019 tentang pedoman penyelesaian sengketa tindakan pemerintahan dan kewenangan mengadili perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*), menyebutkan : "Tindakan Pemerintahan adalah Perbuatan Pejabat Pemerintahan atau Penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau

*Halaman 56 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan Pemerintahan“;

Menimbang, bahwa pada angka 8 dalam Ketentuan Umum Pasal 1 PERMA NO. 2 Tahun 2019 tentang pedoman penyelesaian sengketa tindakan pemerintahan dan kewenangan mengadili perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad), menyebutkan : “Gugatan terhadap tindakan Pemerintahan adalah permohonan berisi tuntutan terhadap Tindakan Pemerintahan sebagaimana angka 1 yang diajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan putusan “;

Menimbang, bahwa pada angka 9 dalam Ketentuan Umum Pasal 1 PERMA NO. 2 Tahun 2019 tentang pedoman penyelesaian sengketa tindakan pemerintahan dan kewenangan mengadili perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad), menyebutkan : “Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara “ ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam dalil posita gugatannya pada Point 34 (tiga puluh empat) mendalilkan bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan diatas telah terungkap secara jelas bahwa perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana telah diatur dalam ketentuan hukum pada Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa :

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut“;*

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam petitumnya Point 16 (enam belas) mengajukan agar Majelis Hakim Menetapkan bahwa Peralihan Hak (*balik nama*) terhadap Sertipikat hak milik Nomor 1385 Tahun 1993 dari Penggugat I kepada Tergugat II yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat III adalah tidak Sah dan Batal Demi Hukum;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam petitumnya Point 17 (tujuh belas) mengajukan agar Majelis Hakim Memerintahkan kepada Turut Tergugat III untuk Mencabut dan atau Membatalkan Pengesahan Balik Nama Sertipikat hak milik Nomor 1385 Tahun 1993 yang semula atas nama Penggugat I yang telah dibalik nama kepada Tergugat II tersebut;

*Halaman 57 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita dan petitum Para Penggugat tersebut menurut Majelis Hakim permintaan Para Penggugat tersebut bukanlah menjadi kewenangan Majelis hakim dalam perkara ini karena ada kewenangan Peradilan lain untuk Memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru (Tergugat II), dalam melaksanakan tugas, pokok dan fungsinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, maka terjadi kekaburan, tentang kewenangan mengadili atau gugatan terhadap Tindakan Pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada padanya, sehingga Majelis Hakim dalam hal ini berpendapat bahwa terjadi kesalahan formalitas dalam gugatan Para Penggugat dan oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan pokok perkara dalam gugatan Penggugat;

#### **DALAM REKONVENSİ;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi *mutatis mutandis* dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan hukum dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi perkara aquo dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*);

#### **DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ;**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*), maka Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dalam RBg serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

#### **MENGADILI:**

Halaman 58 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan:  mahkamahagung.go.id

## DALAM KONVENSI;

### DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA;

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

### DALAM REKONVENSI;

- Menyatakan gugatan dalam Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*);

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat dalam Rekonvensi membayar biaya perkara ini sebesar Rp5.617.000,00 (lima juta enam ratus tujuh belas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari **Selasa**, tanggal **13 Februari 2024**, oleh **Hendah Karmila Dewi, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, dan **Sugeng Harsoyo, S.H., M.H.**, dan **Fitrizal Yanto, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 20 Juli 2023, putusan mana pada hari **Kamis**, tanggal **07 Maret 2024**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Prima Ardhani, S.H.**, Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Para Tergugat, Turut Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat IV secara E-litigasi dengan tanpa dihadiri Turut Tergugat I maupun kuasanya. Putusan ini telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari Kamis, tanggal 07 Maret 2024.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

*Halaman 59 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pbr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Sugeng Harsoyo, S.H., M.H.

Hendah Karmila Dewi, S.H., M.H.

Fitrizal Yanto, S.H.

Panitera Pengganti,

Prima Ardhani, S.H.

### Perincian biaya perkara:

1.....	Pendaftaran				perkara
.....	Rp.	30.000,00			
2.....	Panggilan		Pos		Tercatat
.....	Rp.	4.647.000,00			
3.....	Biaya		Pemeriksaan		Setempat
.....	Rp.	890.000,00			
4.....	Biaya		Pemb.	PS	Ke Lurah
.....	Rp.	200.000,00			
5.....	Redaksi				
.....	Rp.	10.000,00			
6.....	Materai				
.....	Rp.	10.000,00			
7.....	PNBP				
.....	Rp.	80.000,00			
8.....	Alat		Tulis		Kantor
.....	Rp.	50.000,00			

Halaman 60 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Jumlah.....Rp. 5.617.000,00

(lima juta enam ratus tujuh belas ribu rupiah)