



PUTUSAN

Nomor 564/Pdt/2020/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

YAMIN, Umur 45 Tahun, Agama Budha, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan H. Agus Salim No. 99 Kelurahan Rantauprapat Kecamatan Rantau Utara Kabupaten Labuhanbatu, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGUT**;

Diwakili oleh Kuasanya Wahyu Simon Tampubolon, SH., MH., Advokat/ Penasehat Hukum dari kantor Hukum Wahyu Simon Tampubolon, S.H., M.H.& Partners, yang beralamat di Jalan Kampung Baru komplek Puri Indah Blok B Nomor 41 Kelurahan Kartini Kecamatan Rantau Utara Kabupaten Labuhanbatu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 9 Maret 2020 Nomor 217/SKC/2020/PN Rap;

LAWAN

NOTARIS ELIS SYAHPUTRA, SH., M.Kn, Jalan Siringo-Ringo (Depan Mesjid An-Nur) Rantauprapat, Kelurahan Sirandorung Kecamatan Rantau Utara Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**;

Diwakili oleh Kuasanya yaitu Arolisatulo Waruwu, SH, dan Irwan Zebua, SH., masing-masing Advokat dari Kantor Hukum Aroli'S & Associates, yang beralamat di Jalan H. Adam Malik Nomor E 12 Rantauprapat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Juni 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 15 Juni 2020 Nomor 254/SKC/2020/PN Rap;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

Halaman 1 dari 25 Putusan Nomor: 564/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 14 Desember 2020 Nomor 564/Pdt/2020/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 15 Desember 2020 Nomor 564/Pdt/2020/PT MDN;
3. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Rap, tanggal 29 September 2020 dan surat-surat lain yang bersangkutan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 19 Maret 2020 terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 19 Maret 2020 di bawah Register Perkara No. 26/Pdt.G/2020/PN Rap, telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan dalil-dalil sebagai berikut:

DALAM POSITA

- Bahwa Penggugat (Yamin) sekata dan sepakat dengan Susy atas Ruko (Rumah Toko) terletak di Jalan H. Agus Salim No. 99 Kelurahan Rantauprapat Kecamatan Rantau Utara Kabupaten Labuhanbatu, dibuat Akta Sewa-Menyewa Ruko (Rumah Toko) dihadapan Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH.,M.Kn) di Rantauprapat. Guna pendanaan (biaya) masa depan sekolah/ kuliah 3 (tiga) orang anak, tetap menjadi tanggung-jawab orang-tua walau sudah bercerai. Sebab diperoleh dari hasil perkawinan itu, masing-masing anak bernama yaitu, 1. Khathrine Kozen, 2. Vincent Kozen, 3. Verarine Kozen. Walau sudah bercerai pasangan suami-isteri secara hukum, atas putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat sudah berkekuatan hukum tetap (*inkrah*);
- Bahwa atas kemauan bersama para pihak datang ke kantor notaris, di Jalan Siringo-ringo (depan Mesjid AN-NUR) Rantauprapat Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara. Sehingga oleh Tergugat (Notaris Elis Syahputra, S.H., M.Kn), dibuat Akta Nomor : 05 tanggal 04 April 2019, dengan Janda Susy sebagai Pihak Pertama (yang menyewakan) dengan Tuan Yamin (Penggugat) sebagai Pihak Kedua (penyewa), atas Ruko (Rumah Toko) terletak di Jalan H. Agus Salim No. 99 Kelurahan Rantauprapat Kecamatan Rantau Utara Kabupaten Labuhanbatu itu;
- Bahwa atas pembuatan Akta di kantor Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH., M.Kn) di Rantauprapat, tidak ada orang lain bernama Ikbil Solin Hutahaeen. Hanya dihadiri 10 (sepuluh) orang yakni : 1. SUSY sebagai

Halaman 2 dari 25 Putusan Nomor: 564/Pdt/2020/PT MDN



pihak pertama (yang menyewakan), 2. Kuasa Hukum Marwan, SH, 3. Asisten tidak diketahui namanya, 4. Penggugat (Yamin) sebagai pihak kedua (penyewa), 5. Anaknya Khathrine Kozen, 6. Anaknya Vincent Kozen, 7. Kuasa Hukum Doritz Bidould Tampubolon, S.H. 8. Selamat, 9. Pegawai notaris Ny.Hevi Farliansyah dan 10. Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH., M.Kn);

- Bahwa setelah dibacakan Akta dan ditandatangani oleh Susy sebagai pihak pertama (yang menyewakan), dengan Penggugat (Yamin) sebagai pihak kedua (penyewa), dan pegawai notaris Ny.Hevi Farliansyah. Kemudian salinan Akta diberikan Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH., M.Kn) kepada Penggugat (Yamin), terbukti Akta Nomor : 05 tanggal 04 April 2019 dibuat Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko (Rumah Toko) terletak di Jalan H. Agus Salim No. 99 Kelurahan Rantauprapat Kecamatan Rantau Utara Kabupaten Labuhanbatu, menjadi Penggugat (Yamin) terkejut dan keberatan dibuat dalam Akta saksi Ikbal Solin Hutahean tidak hadir dan tidak dikenal itu;
- Bahwa akibat Akta dibuat tidak Autentik tidak sesuai kenyataan, maka Penggugat (Yamin) dan Kuasa Hukum Doritz Bidould Tampubolon, SH. menjumpai Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH, M.Kn). Memberitahukan isi Akta guna diperbaharui atau dibatalkan, karena sudah terjadi kebohongan dibuat saksi Ikbal Solin Hutahean tidak hadir menjadi hadir. Didalam Akta Nomor : 05 tanggal 04 April 2019 soal Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko (Rumah Toko), terletak di Jalan H. Agus Salim No. 99 Kelurahan Rantauprapat Kecamatan Rantau Utara Kabupaten Labuhanbatu. Namun dijawab Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH., M.Kn) tidak bisa, kalau keberatan Penggugat (Yamin) majukan saja gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Rantauprapat;
- Bahwa mengingat jawaban Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH., M.Kn) tidak beritiked baik, maka sudah Penggugat (Yamin) buat gugatan ke Pengadilan Negeri Rantauprapat tanggal 28 Mei 2019 No.33/Pdt-G/2019/PN Rap. Soal Pembatalan Akta Perjanjian Sewa-Menyewa, Guna Akta Diperbaharui. Namun telah diputuskan oleh Majelis Hakim tanggal 11 Februari 2020 No.33/Pdt-G/2019/PN Rap menyatakan, gugatan Penggugat (Yamin) tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) atau disebut NO dan bukan ditolak. Sebab dipisahkan gugatan bangunan Ruko (Rumah Toko) bersertifikat, dengan gugatan Akta Perjanjian Sewa-Menyewa dibuat lagi gugatan baru berdiri sendiri ke pengadilan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum masuk gugatan baru tersendiri oleh Penggugat (Yamin) di Pengadilan Negeri Rantauprapat ini, mengenai Pembatalan Akta Nomor : 05 tanggal 4 April 2019 soal Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko (Rumah Toko) terletak di Jalan H. Agus Salim No. 99 Kelurahan Rantauprapat Kecamatan Rantau Utara Kabupaten Labuhanbatu. Terlebih dahulu Penggugat (Yamin) telah mengajukan Nota Keberatan tanggal 3 Maret 2020, kepada Ketua Ikatan Notaris Indonesia Cabang Kabupaten Labuhanbatu dan penegak hukum lainnya. Sejalan dengan Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor : STTLP/290/Yan2.5/III/2020/SPKT RES-LB yang dilaporkan oleh Penggugat (Yamin) terhadap Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH., M.Kn), pada hari Senin Tanggal 16 Maret 2020 di Kantor SPK Polres Labuhanbatu. Atas perbuatan Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH, M.Kn) memasukkan nama saksi Ikbal Solin Hutahean kedalam Akta tidak hadir dan tidak menandatangani Akta itu, sebab bukan sebagai pegawai notaris melainkan jual bawang membantu orang-tuanya di Pajak Glugur Rantauprapat;
- Bahwa mengingat lagi putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat No.33/Pdt-G/2019/PN-Rap tanggal 11 Februari 2020 dibuat tidak sesuai fakta persidangan, oleh Hakim Ketua John Malvino Seda Noa Wea, S.H. dengan anggota Hakim Welly Irdianto, S.H., M.H. dan anggota Hakim Arie Ferdian, S.H., M.H. dibantu PP Pieter Layasta Barus. Dibandingkan Konklusi (Kesimpulan) dibuat Penggugat (Yamin) melalui Kuasa Hukum Doritz Bidould Tampubolon, S.H. tertanggal 28 Januari 2020 secara objektif. Maka diajukan Nota Keberatan tanggal 5 Maret 2020, atas isi putusan terdapat keterangan saksi dari Penggugat (Yamin) dibuat tidak sesuai fakta persidangan. Maka akibat dimuat keterangan para saksi ditambah, dan dikurangi serta dihilangkan. Sehingga Penggugat (Yamin) sebagai pihak kedua (penyewa) kecewa, dan keberatan serta dirugikan. Mengingat biaya administrasi pembuatan Akta Autentik ditanggung oleh Penggugat (Yamin) Rp1.000.000,- (satu juta rupiah), dan diberikan kepada Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH., MKn) itu;
- Bahwa sejalan pasal 1868 KUHPdata menegaskan, kepada notaris sebagai pejabat umum, berwenang secara luas soal pembuatan Akta. Sebab suatu Akta adalah suatu Akta didalam bentuk ditentukan oleh Undang-undang, dan dibuat dihadapan pejabat umum berwenang ditempat dimana Akta itu dibuat. Sejalan didalam pasal 16 ayat (1) huruf I UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) ditentukan, dalam menjalankan jabatannya notaris berkewajiban membacakan Akta dihadapan penghadap,

Halaman 4 dari 25 Putusan Nomor: 564/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditanda-tangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan notaris itu;

- Bahwa terkait soal memberikan keterangan saksi hadir tetap Penggugat (Yamin) disamping Kuasa Hukum Doritz Bidould Tampubolon, S.H. untuk mendengar/ melihat dan mencatat keterangan para saksi dipersidangan Pengadilan Negeri Rantauprapat. Sehingga sudah jelas dan mengetahui keterangan saksi dibawah sumpah, dihadirkan Penggugat (Yamin) adalah Ikbal Solin Hutahean. Pada hari Selasa pukul 16.30 WIB menyebutkan, pada saat pembuatan Akta antara Penggugat (Yamin) dan Susy saksi tidak ada/tidak menghadiri pembuatan Akta tersebut. Dan saksi tidak ada menanda-tangani Akta, termasuk tidak tahu namanya termuat didalam Akta perjanjian. Sedangkan saksi bukan pegawai notaris Tergugat (Elis Syahputra, SH., MKn), melainkan kerja bantu orang-tua jualan bawang di Pajak Glugur Rantauprapat Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara itu;
- Bahwa pasal 1266 KUHPdata diterangkan, 3 (tiga) ketentuan syarat pembatalan suatu perjanjian yakni, 1. Perjanjian harus bersifat timbal-balik, 2. Pembatalan harus dilakukan dimuka hakim, 3. Harus ada wanprestasi. Dan 12 (dua belas) perjanjian diantaranya, a. Perjanjian timbal-balik, b. Perjanjian sepihak, c. Perjanjian cuma-cuma, d. Perjanjian atas beban, e. Perjanjian konsensuil, f. Perjanjian riil, g. Perjanjian bernama (Perjanjian nominaat), h. Perjanjian tidak bernama (Perjanjian innominaat), i. Perjanjian liberatoir, j. Perjanjian kebendaan, k. Perjanjian obligatoir dan l. Perjanjian accesoir;
- Bahwa dihubungkan dengan Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko (Rumah Toko) terletak di Jalan H. Agus Salim No. 99 Kelurahan Rantauprapat Kecamatan Rantau Utara Kabupaten Labuhanbatu, dibuat dihadapan Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH., M.Kn) di Rantauprapat Nomor : 5 tanggal 4 April 2019 antara Janda Susy pihak pertama (yang menyewakan) dengan Penggugat (Tuan Yamin) pihak kedua (penyewa). Tertuang didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu atas nama Susy No. 824 seluas 103 M². Sudah termasuk dalam huruf g adalah Perjanjian bernama (perjanjian nominaat) artinya, perjanjian mempunyai nama tertentu dan diatur khusus oleh Undang-undang. Diantaranya 1. Soal perjanjian jual-beli, 2. Perjanjian tukar-menukar, 3. Perjanjian sewa-menyewa dan sebagainya itu;

Halaman 5 dari 25 Putusan Nomor: 564/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai ketentuan Undang-undang Jabatan Notaris pasal 16 ayat (I) huruf I, dan Hukum Perdata pasal 1868 dengan pendapat saksi ahli Abdul Salim. Ada beberapa hal bisa membatalkan Akta, yakni ketika ada seseorang tidak hadir, dalam pembuatan Akta. Maka Akta itu, tidak sesuai dengan kebenaran dengan materinya. Karena satu Akta, merupakan fakta hukum sesungguhnya. Tidak bisa menjadi Akta Autentik, dan turun degradasinya menjadi Akta dibawah tangan. Untuk itu, sangat perlu dibuktikan Keautentikannya;
- Bahwa diharapkan dan dimohonkan kepada Bapak Ketua (Majelis Hakim) Pengadilan Negeri Rantauprapat, memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan Pembatalan Akta Nomor : 05 tanggal 04 April 2019. Soal Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko (Rumah Toko), terletak di Jalan H. Agus Salim No. 99 Kelurahan Rantauprapat Kecamatan Rantau Utara Kabupaten Labuhanbatu. Dapat diputuskan secara objektif, demi hukum dan keadilan bagi Penggugat (Yamin). Termasuk putusan dalam perkara ini, dapat dikenakan denda sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per-hari, apabila lalai membayar kewajiban memenuhi isi putusan. Dan putusan ini, dapat dijalankan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Tergugat (Notaris Elis Syahputra, S.H., M.Kn) melakukan suatu upaya hukum dengan perlawanan dan banding serta kasasi tersebut;
- Bahwa sehingga dan sekaligus dapat memanggil para pihak berpekara di Pengadilan Negeri Rantauprapat yaitu, 1. Penggugat (Yamin) dan 2. Tergugat (Notaris Elis Syahputra, S.H., M.Kn). Untuk hadir dipersidangan ditentukan itu, maka Bapak Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat, memberikan putusan objektif amarnya (berbunyi) dibawah ini:

II. DALAM PETITUM

PRIMER

1. Menyatakan, mengabulkan gugatan Penggugat (Yamin) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal Demi Hukum Akta dibuat Tergugat (Notaris Elis Syahputra, S.H, M.Kn) Nomor : 05 tanggal 04 April 2019, Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko (Rumah Toko) terletak di Jalan H. Agus Salim No. 99 Kelurahan Rantauprapat Kecamatan Rantau Utara Kabupaten Labuhanbatu. Berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.824 seluas 103 M², dan Surat Ukur tanggal 4 Agustus 1995 No.3478/1995, antara Janda Susy pihak pertama (yang menyewakan) dengan Penggugat (Tuan

Halaman 6 dari 25 Putusan Nomor: 564/Pdt/2020/PT MDN



Yamin) sebagai pihak kedua (penyewa). Karena dibuat secara pelanggaran Undang-undang dan hukum dengan penuh kebohongan, dimasukkan didalam Akta terdapat saksi Ikbal Solin Hutahean. Sedangkan saksi tidak hadir, dan tidak ada menanda-tangani Akta itu. Dan saksi bukan pegawai notaris, melainkan bekerja membantu orangtua jual bawang di Pajak Glugur Rantauprapat Kabupaten Labuhanbatu itu;

3. Menyatakan demi hukum Tergugat (Notaris Elis Syahpuyra, SH., M.Kn) melakukan pelanggaran Undang-undang Jabatan Notaris pasal 16 ayat (I) huruf I, dan Hukum Perdata pasal 1868 serta pendapat saksi ahli Abdul Salim. Atas Akta menjadi tidak Autentik akibat Akta Nomor : 05 tanggal 04 April 2019 Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko (Rumah Toko), terletak di Jalan H.Agus Salim No.99 Rantauprapat. Dibuat saksi Ikbal Solin Hutahean didalam Akta tidak hadir menjadi hadir, dan saksi tidak ada menanda-tangani Akta itu dibuat ada. Sedangkan saksi Ikbal Solin Hutahean bukan pegawai notaris, melainkan bekerja membantu orangtua menjual bawang di Pajak Glugur Rantauprapat;
4. Menyatakan sah demi hukum timbul kerugian dialami Penggugat (Yamin) atas perbuatan Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH.,M.Kn), disebabkan sudah mengeluarkan biaya administrasi sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah), untuk pembuatan Akta ternyata tidak Autentik melainkan Akta dibawah tangan tidak sesuai telah disepakati didalam pembuat Akta itu;
5. Menyatakan sah dan berharga Nota Keberatan dari Penggugat (Yamin) melalui Kuasa Hukum Doritz Bidould Tampubolon, S.H. diajukan tertanggal 5 Maret 2019, soal keterangan para saksi tidak sesuai pada fakta persidangan. Ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Rantauprapat, dan Majelis Hakim No.33/Pdt-G/2019/PN-Rap putus tanggal 11 Februari 2020 itu;
6. Menyatakan sah dan berharga atas putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat, No.33/Pdt-G/2019/PN-Rap tanggal 11 Februari 2020. Soal putusan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) atau disebut N.O, dan bukan ditolak sebab dapat dibuat gugatan baru ke Pengadilan;
7. Menyatakan sah dan berharga Nota Keberatan dibuat Penggugat (Yamin) tanggal 3 Maret 2020, ditujukan kepada Ketua Ikatan Notaris Indonesia Cabang Kabupaten Labuhanbatu di Rantauprapat. Atas tindakan melanggar Undang-undang Jabatan Notaris pasal 16 ayat (I) huruf I, dan Hukum Perdata pasal 1868 serta pendapat saksi ahli hukum Abdul



Salim, dilakukan Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH, MKn). Soal nama Ikbai Solin Hutahean dimasukkan sebagai saksi didalam Akta, sedangkan kenyataan tidak hadir dan tidak ada menanda-tangani Akta. Dan sekaligus bukan pegawai notaris, melainkan bekerja bantu orang-tua jual bawang di Pajak Glugur Rantauprapat itu;

8. Menyatakan sah dan berharga Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: STTLP/ 290/ Yan 2.5/ III/ 2020/ SPKT RES-LB yang dilaporkan oleh Penggugat (Yamin) terhadap Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH., MKn), pada hari Senin Tanggal 16 Maret 2020 di Kantor SPK Polres Labuhanbatu;
9. Menyatakan sah dan berharga KTP (Kartu Tanda Penduduk) Penggugat (Yamin) No. 1210012809740003, tertanggal 20 Juni 2012 di Kabupaten Labuhanbatu;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dikenakan denda sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per-hari, apabila Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH., M.Kn) lalai membayar kewajiban kerugian diderita Penggugat (Yamin) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) didalam menjalankan atau memenuhi isi putusan setelah inkrah (mempunyai kekuatan hukum tetap);
11. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti Penggugat (Yamin), kecuali bukti Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH, MKn) tersebut;
12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH., M.Kn) upaya hukum perlawanan dan banding serta kasasi;
13. Menghukum Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH., M.Kn) untuk mengembalikan kepada Penggugat (Yamin) secara tunai, atas biaya administrasi dikeluarkan pembuatan Akta Nomor : 05 tanggal 04 April 2019 sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah). Soal Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko (Rumah Toko) terletak di Jalan H. Agus Salim No. 99 Kelurahan Rantauprapat Kecamatan Rantau Utara Kabupaten Labuhanbatu, antara SUSY pihak pertama (yang menyewakan) dengan Penggugat (Yamin) pihak kedua (Penyewa). Dibatalkan tidak sesuai Akta Autentik, berakibat timbul kerugian bagi Penggugat (Yamin) dan untuk dibatalkan;
14. Menghukum Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH., M.Kn) dikenakan denda sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per-hari, apabila Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH.,M.Kn) lalai membayar kewajiban kerugian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diderita Penggugat (Yamin) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) didalam menjalankan atau memenuhi isi putusan setelah inkrah (mempunyai kekuatan hukum tetap);

15. Menghukum, membebankan biaya perkara kepada Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH., M.Kn) sesuai dengan ketentuan hukum berlaku;
16. Menghukum, terhadap Tergugat (Notaris Elis Syahputra, S.H., M.Kn) untuk mematuhi segala isi putusan dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Rantauprapat atau Majelis Hakim, mengadili perkara ini berpendapat lain. Dimohonkan oleh Penggugat (Yamin) didalam suatu putusan, seadil-adilnya (*ex aequo bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban tertanggal 12 Agustus 2020, yaitu sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- I. Gugatan Penggugat tidak jelas dan Kabur (*Obscur Libel*)
 - a. Bahwa sebelumnya pernah membuat suatu Perjanjian sewa-menyewa dikantor Tergugat antara Penggugat dengan saudari SUSY (pemilik rumah toko) yang terletak di Jalan. H. Agus Salim No. 99, Kelurahan Rantauprapat, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu.
 - b. Bahwa berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan saudari SUSY dibuatlah kesepakatan yang tertuang dalam Akta Perjanjian sewa-menyewa No. 05 tanggal 04 April 2019, yang menyepakati bahwa perjanjian sewa-menyewa berlaku selama 1 (satu) tahun sesuai yang tertuang dalam Pasal 1 Perjanjian Sewa Menyewa itu, yaitu:

“Sewa-menyewa ini dilangsungkan untuk jangka waktu 1 (satu) Tahun, dan akan dimulai pada tanggal 5 (lima) April 2019 (duaribu Sembilan belas) demikian akan berakhir pada tanggal 5 (lima) April 2020 (dua ribu dua puluh).
 - c. Bahwa selama sewa-menyewa berlangsung, Penggugat telah menikmati fasilitas rumah toko (ruko) tersebut tanpa adanya suatu gangguan ataupun wanprestasi dari saudari SUSY;
 - d. Bahwa sampai berakhirnya batas sewa, Penggugat tidak meninggalkan ataupun mengosongkan rumah toko (ruko) yang menjadi objek

Halaman 9 dari 25 Putusan Nomor: 564/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian, dan saudari SUSY sudah beberapa kali meminta Penggugat untuk mengosongkan objek perjanjian, sehingga dengan demikian dalam hal ini yang dirugikan adalah saudari SUSY;

- e. Bahwa gugatan Penggugat untuk membatalkan Akta Perjanjian sewa-menyewa No. 05 tanggal 04 April 2019 adalah tidak relevan karena mengingat dari batas sewa-menyewa yang diperjanjikan antara para pihak yaitu Penggugat dan saudari SUSY sudah melewati batas waktu yang diperjanjikan, sesuai yang tertuang dalam Pasal 1 Perjanjian Sewa Menyewa itu;

Hal ini sejalan dengan Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) Pasal 1570, yaitu:

“Jika perjanjian sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya pemberhentian untuk itu”;

- f. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak memiliki landasan dan dasar hukum yang kuat. Hal ini terbukti dari dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat adalah dasar hukum Undang-undang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (1) huruf I, yakni:

“Dalam menjalankan Jabatannya, Notaris wajib: membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta”

- g. Bahwa Tergugat tidak pernah membuat suatu Akta Wasiat untuk Penggugat, dan faktanya untuk mengawasi perbuatan yang ditentukan oleh Undang-undang Jabatan Notaris Pasal 16 Ayat1 huruf (I) itu bukanlah kewenangan dari penggugat;

Jadi terbukti dalil-dalil gugatan Penggugat tidak konsisten dan bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya;

- h. Bahwa penggugat menagih kembali biaya honorarium pembuatan Akta sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah);
- i. Bahwa faktanya honorarium seorang Notaris telah diatur dalam Undang-undang Jabatan Notaris Pasal 36 ayat (1), yaitu:

“Notaris berhak menerima honorarium atas jasa hukum yang diberikan sesuai dengan kewenangannya”;

- j. Bahwa Tergugat hanya membebankan honorarium atas jasa hukum Notaris sebesar Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat untuk pembuatan Akta tersebut;

II. Gugatan Pengugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Halaman 10 dari 25 Putusan Nomor: 564/Pdt/2020/PT MDN



- a. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang nyata-nyata tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, karena Tergugat hanya menuangkan kemauan para pihak yaitu antara Penggugat dan saudari SUSY dalam sebuah Akta;
- b. Bahwa faktanya Penggugat tidak mengikut sertakan keseluruhan pihak yang terkait dengan surat tersebut;
- c. Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal ini telah menjadi putusan Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan:

“Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 menyatakan:

“Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”;

III. Gugatan Ne Bis In Idem

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan nomor gugatan 26/Pdt.G/2020/PN Rap tentang gugatan Pembatalan Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko adalah gugatan dengan objek gugatan, pokok perkara dan pihak yang sama dengan gugatan dalam perkara dengan nomor perkara 33/Pdt-G/2019/PN-Rap yang telah diperiksa dan diputus pada tanggal 11 Februari 2020;

Dimana gugatan perkara Nomor : 33/Pdt-G/2019/PN-Rap dengan Penggugat Yamin melawan Tergugat Susy, Turut Tergugat I Notaris Elis Syahputra. SH., M.Kn dan Turut Tergugat II Badan Pertanahan Nasional Labuhanbatu dengan gugatan Pembatalan Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Guna Akta Diperbaharui;

- b. Bahwa berdasarkan Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Gugatan Pembatalan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Ruko dengan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Rap adalah gugatan yang masuk dalam kategori Ne Bis In Idem sehingga sudah seharusnya gugatan tersebut ditolak;

Bahwa berdasarkan fakta yuridis diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan

Halaman 11 dari 25 Putusan Nomor: 564/Pdt/2020/PT MDN



untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan oleh Tergugat dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap pula termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat membantah dan menolak dalil Penggugat pada angka 2 halaman 6 yang pada pokoknya meminta batal demi hukum Akta yang dibuat oleh saya, Tergugat. Karena saksi pada Hukum Acara berbeda dengan saksi pada Akta, karena sebuah Akta dipertanggungjawabkan sepenuhnya oleh Notaris, dan saksi hanya sebuah instrument sebuah Akta;
4. Bahwa tergugat membantah dan menolak dalil Penggugat pada angka 3 halaman 6, karena pelanggaran Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 16 Ayat 1 huruf (l) bukan kewenangan dari Penggugat;
5. Bahwa tergugat membantah dan menolak dalil Penggugat pada angka 4 halaman 6, karena Tergugat hanya meminta honorarium sebesar Rp500.000,- (lima ratus sribu rupiah) dan tidak pernah meminta honorarium sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) seperti yang disebutkan Penggugat untuk pembuatan Akta tersebut, dan merupakan hak tergugat untuk memperoleh honorarium setelah pembuatan Akta tersebut. Dan hal ini telah diatur dalam Undang-undang Jabatan Notaris Pasal 36 ayat 1;

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan:

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dalil-dalil yang diajukan Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Pengugat tidak dapat diterima.



3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau Prapat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Rap tanggal 29 September 2020 amarnya adalah sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 666.000,00 (enam ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Banding tanggal 7 Oktober 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Rantau Prapat, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Rap tanggal 29 September 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat pada tanggal 5 Nopember 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 27 Oktober 2020 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat pada tanggal 27 Oktober 2020 serta telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat pada tanggal 5 Nopember 2020;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 23 Nopember 2020 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat pada tanggal 23 Nopember 2020 serta telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 26 Nopember 2020;

Menimbang bahwa Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Rantau Prapat telah menyerahkan Relas Pemberitahuan untuk mempelajari Berkas Perkara

Halaman 13 dari 25 Putusan Nomor: 564/Pdt/2020/PT MDN



dan putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Rap tanggal 29 September 2020 yang disampaikan masing-masing kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 2 Nopember 2020 dan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat pada tanggal 5 Nopember 2020, yang isinya menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang (menurut Pasal 199 ayat (1) Rbg), oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa permohonan Banding *a quo* secara prosedur hukum, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata cara ditentukan dalam Undang-undang. Maka oleh karena itu, sekarang PEMOHON BANDING (YAMIN) dahulu PENGGUGAT melalui Kuasa Hukum WAHYU SIMON TAMPUBOLON, S.H., M.H secara formal dapat diterima. Guna gugatan PENGGUGAT dahulu dan sekarang PEMOHON BANDING No.26/Pdt-G/2020/PN-Rap, dapat dikabulkan sepenuhnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan. Dimana diantara YAMIN (PENGGUGAT) dahulu dan sekarang PEMOHON BANDING, melawan NOTARIS ELIS SYAHPUTRA, S.H., M.Kn dahulu TERGUGAT dan sekarang TERMOHON BANDING. Dimana putusan dalam perkara ini gugatan PENGGUGAT ditolak, sedangkan TERGUGAT pihak dimenangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau Prapat tingkat pertama, sehingga PENGGUGAT mengajukan Banding untuk dibatalkan putusan itu
2. Bahwa pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau Prapat ditingkat pertama ini, terdapat di halaman 15 (lima belas) sampai dengan halaman 26 (dua puluh enam) tersebut. Dimana PEMOHON BANDING (YAMIN) sekarang dan dahulu PENGGUGAT, melalui Kuasa Hukum WAHYU SIMON TAMPUBOLON, S.H., M.H tidak sependapat dan



menolak, Atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat No.26/Pdt-G/2020/PN-Rap tertanggal 29 September 2020, antara YAMIN (PENGUGAT) lawan NOTARIS ELIS SYAHPUTRA, S.H., M.Kn (TERGUGAT) karena tidak objektif, sehingga sudah tepat sebaliknya gugatan PENGUGAT diterima dan bukan ditolak itu.

3. Bahwa dari pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat ditingkat pertama, dihalaman 15 (lima belas) sampai dengan halaman 26 (dua puluh enam) itu. Sudah bertentangan dengan gugatan PENGUGAT (YAMIN) dahulu No.26/Pdt-G/2020/PN-Rap tertanggal 19 Maret 2020 dan sekarang menjadi PEMOHON BANDING (YAMIN). Disoalkan tata cara dalam pembuatan Akta Autentik No.5 tanggal 4 April 2019 dilakukan oleh NOTARIS ELIS SYAHPUTRA, S.H., M.Kn (TERGUGAT) dan sekarang TERMOHON BANDING sudah melanggar prosedur hukum. Seharusnya NOTARIS bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum. Ternyata NOTARIS ELIS SYAHPUTRA, SH, MKn dalam pembuatan Akta Autentik tidak jujur, mencantumkan Akta tertera Saksi Tuan IKBAL SOLIN HUTAHAEAN. Sebab bukan pegawai dikantor Notarisnya sendiri, melainkan Saksi pekerjaannya membantu orangtuanya jualan bawang di Pajak Glugur Rantauprapat tersebut.
4. Bahwa sudah jelas didalam gugatan PENGUGAT (YAMIN) dan sekarang PEMOHON BANDING dalam perkara perdata No.26/Pdt-G/2020/PN-Rap diajukan tertanggal 19 Maret 2020, soal pembatalan Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko dibuat oleh NOTARIS RANTAUPRAPAT ELIS SYAHPUTRA, SH, MKn. Dimana bukan dipersoalkan masalah isi dari Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko (Rumah Toko), diantara Janda SUSY pihak pertama (yang menyewakan) dengan PENGUGAT (Tuan YAMIN) sebagai pihak kedua (penyewa), terletak di Jalan H.Agus Salim No.99 Rantauprapat Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara. Namun kenapa pembuatan Akta Autentik NO. 05 tanggal 04 April 2019 oleh NOTARIS ELIS SYAHPUTRA, S.H., M.Kn, sudah tidak jujur dengan dimasukkan nama Saksi IKBAL SOLIN HUTAHAEAN yang tidak hadir dalam pembuatan Akta Autentik itu. Sekaligus merasa keberatan nama Saksi tercantum di Akta Autentik tersebut, sejalan keterangan dibawah sumpah perkara terdahulu putusan No.33/Pdt-G/2019/PN-Rap tanggal 11 Februari 2020 halaman 36 saksi ke 14.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa anehnya dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat ditingkat pertama ini sudah menyimpang prosedur hukum, diketuai Hakim DENI ALBAR, S.H dan Anggota Hakim MUHAMMAD ALQUDRI, S.H., M.H serta Hakim ARIE FERDIAN, S.H., M.H dibantu PP PRAWIRA M SILALAH, S.H. Sebab dibuat dalam pertimbangan hukumnya, nama Saksi lain tidak ada hubungannya dalam perkara ini bernama IKBAL SOLIN NASUTION. Sedangkan tidak ada tercantum untuk dipertimbangkan Majelis Hakim, soal Saksi di Akta Autentik itu bernama IKBAL SOLIN HUTAHAEAN. Atas tata cara pembuatan Akta Autentik oleh NOTARIS ELIS SYAHPUTRA, SH, MKn sudah tidak jujur dan berbohong, tidak mempertimbangkan Saksi IKBAL SOLIN HUTAHAEAN melainkan Saksi lain tidak ada hubungan didalam perkara ini bernama IKBAL SOLIN NASUTION.
6. Bahwa pertimbangan hukum di halaman 18 (delapan belas) sampai dengan halaman 21 (dua puluh satu), oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat tingkat pertama itu. Bukan dipermasalahkan sah atau tidaknya Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko (Rumah Toko), oleh PENGGUGAT (YAMIN) dahulu dan sekarang PEMOHON BANDING, terletak di Jalan H.Agus Salim No.99 Rantauprapat. Melainkan hanya pembuatan Akta Autentik diterbitkan oleh NOTARIS ELIS SYAHPUTRA, S.H., M.Kn tidak Autentik dan tidak jujur serta bohong dapat dibatalkan. Apalagi dengan dimasukkan nama Saksi tertulis IKBAL SOLIN NASUTION dalam putusan tidak ada hubungan dengan perkara ini, terkecuali nama saksi terlibat didalamnya bernama IKBAL SOLIN HUTAHAEAN No. 05 tanggal 04 April 2020. Diantara Janda SUSY pihak pertama (yang menyewakan) dengan PENGGUGAT (Tuan YAMIN) sebagai pihak kedua (penyewa) pada waktu itu.
7. Bahwa Sejalan keterangan Saksi dari PENGGUGAT dibawah sumpah diantaranya 2 (dua) Saksi adalah 1. SELAMAT dan 2. Saksi DORITZ BIDOULD TAMPUBOLON, S.H menguatkan gugatan PENGGUGAT No.26/Pdt-G/2020/PN-Rap diajukan tertanggal 19 Maret 2020 di Pengadilan Negeri Rantauprapat. Dan dikaitkan lagi diajukan 6 (enam) bukti surat dari P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-6, sudah sejalan dengan keterangan para kedua Saksi diajukan oleh PENGGUGAT. Dan tidak dapat dipatahkan dalil hukum dari TERGUGAT mengajukan Saksi ELVI PARLIANSYAH dan Saksi SUSY, dengan hanya mengajukan 1 (satu) surat bukti saja. Sehingga seharusnya dikabulkan gugatan PENGGUGAT ini dan bukan ditolak, sebaliknya menolak Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya sudah benar. Sedangkan Dalam Pokok Perkara dimana PENGGUGAT tidak menerima

Halaman 16 dari 25 Putusan Nomor: 564/Pdt/2020/PT MDN



dengan upaya hukum banding diajukan, Setelah oleh Majelis Hakim, menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, serta menghukum PENGGUGAT membayar ongkos perkara timbul dalam perkara ini sebesar Rp.666.000,00 (enam ratus enam puluh enam ribu rupiah).

8. Bahwa setelah mencermati secara seksama dan teliti terhadap dalil-dalil hukum didalam mengajukan BANDING, serta sekaligus membuat Risalah Memori Banding dari PENGGUGAT (YAMIN) dahulu dan sekarang PEMOHON BANDING melalui Kuasa Hukumnya WAHYU SIMON TAMPUBOLON, S.H., M.H. Sudah cukup kuat dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan, dengan mengadili sendiri membatalkan putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat No.26/Pdt-G/2020/PN-Rap antara YAMIN (PENGGUGAT) lawan NOTARIS ELIS SYAHPUTRA, S.H., M.Kn tertanggal 29 September 2020. Soal Pembatalan Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko (Rumah Toko) antara pihak pertama Janda SUSY (yang menyewakan) dengan pihak kedua Tuan YAMIN (Penyewa), terletak di Jalan H.Agus Salim No.99 Rantatauprapat Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara.
9. Bahwa terkait dalil hukum diatas diajukan PENGGUGAT (YAMIN) dahulu dan sekarang PEMOHON BANDING, atas keberatan terhadap pertimbangan *judex factie* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau Prapat. Sebab pertimbangan hukumnya tidak objektif, dan merugikan pihak YAMIN (PENGGUGAT) dengan menguntungkan pihak TERGUGAT (NOTARIS ELIS SYAHPUTRA, SH, MKn). Terlebih dicantumkan soal pertimbangan hukum lagi, tertera nama Saksi dalam putusan IKBAL SOLIN NASUTION, tidak memiliki hubungan dengan perkara ini, terkecuali nama Saksi IKBAL SOLIN HUTAHEAN tercantum dalam pembuatan Akta Autentik ini. Namun dibuat tidak jujur penuh kebohongan serta menimbulkan kerugian, dilakukan oleh TERGUGAT (NOTARIS ELIS SYAHPUTRA, SH, MKn) dahulu dan sekarang TERMOHON BANDING tersebut.
10. Bahwa terkait lagi dalil-dalil hukum secara fakta dan bukan rekayasa dibuat oleh YAMIN (PENGGUGAT) dahulu dan sekarang PEMOHON BANDING, melalui Kuasa Hukum WAHYU SIMON TAMPUBOLON, S.H., M.H. Tetap keberatan terhadap pertimbangan *judex factie* Pengadilan Negeri Rantauprapat, termasuk soal perjanjian sewa-menyewa limit waktu berakhir tanggal 05 April 2019. Sedangkan dimasukkan gugatan PENGGUGAT (YAMIN) tertanggal 19 Maret 2020 di Pengadilan Negeri Rantauprapat, masih dalam tenggang waktu ditentukan dan tidak bertentangan dengan



Undang-undang. Sehingga *judex factie* Pengadilan Negeri Rantauprapat tidak tepat dan tidak benar, dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* ini. Terbukti pada prinsipnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau Prapat *a quo*, memberikan kesimpulan hukum tidak objektif. Atas putusan gugatan Pembatalan Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko, diajukan oleh YAMIN (PENGGUGAT) jadi pihak dikalahkan dan TERGUGAT pihak dimenangkan itu.

11. Bahwa dengan demikian oleh YAMIN (PENGGUGAT) dahulu dan sekarang disebut PEMOHON BANDING, melalui Kuasa Hukumnya WAHYU SIMON TAMPUBOLON, S.H., M.H memberikan kesimpulan. Setelah mengajukan alasan dan keberatan hukum atas putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat, No.26/Pdt-G/2020/PN-Rap tertanggal 29 September 2020. Membuat PENGGUGAT (YAMIN) mengajukan BANDING sekaligus membuat Risalah Memori Banding, ditujukan ke Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan dengan tertera dibawah ini :

- Menyatakan, menerima dan mengabulkan sah menurut hukum atas Banding PENGGUGAT dahulu, dan sekarang PEMOHON BANDING melalui Kuasa Hukum WAHYU SIMON TAMPUBOLON, S.H., M.H. Dalam tenggang waktu diatur Undang-undang, sesuai Akta Pernyataan Permohonan Banding No.26/Pdt-G/2020/PN-Rap tanggal 7 Oktober 2020 diterima JON MAKMUR SARAGIH, S.H., M.H Panitera Pengadilan Negeri Rantauprapat itu.
- Menyatakan, menerima dan mengabulkan sah menurut hukum tentang Risalah Memori Banding diajukan oleh YAMIN (PENGGUGAT) dahulu, dan sekarang PEMOHON BANDING melalui Kuasa Hukumnya WAHYU SIMON TAMPUBOLON, S.H., M.H ke Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan.
- Menyatakan, menolak secara hukum RISALAH KONTRA MEMORI BANDING diajukan dahulu TERGUGAT (NOTARIS ELIS SYAHPUTRA, SH, MKn), dan sekarang TERMOHON BANDING. Atas balasan RISALAH MEMORI BANDING dibuat PENGGUGAT (YAMIN) dahulu sekarang PEMOHON BANDING melalui Kuasa Hukum WAHYU SIMON TAMPUBOLON, S.H., M.H.
- Menyatakan, sah demi hukum membatalkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat tertanggal 29 September 2020, dalam perkara perdata No.26/Pdt-G/2020/PN-Rap untuk keseluruhannya tersebut



MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan, menerima dan mengabulkan sah menurut hukum tentang Risalah Memori Banding diajukan oleh YAMIN (PENGUGAT) dahulu, dan sekarang PEMOHON BANDING melalui Kuasa Hukumnya WAHYU SIMON TAMPUBOLON, S.H., M.H ke Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan.
- Menyatakan, sah demi hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan, atas membatalkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat tingkat pertama tertanggal 29 September 2020, dalam perkara perdata No.26/Pdt-G/2020/PN-Rap untuk keseluruhannya tersebut.
- Menyatakan, mengabulkan seluruhnya gugatan PENGUGAT (YAMIN) dahulu dan sekarang PEMOHON BANDING, dalam perkara perdata No.26/Pdt-G/2020/PN-Rap diajukan tertanggal 19 Maret 2020. Tentang perkara gugatan Pembatalan Akta Autentik Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Toko (Ruko), No. 05 tanggal 04 April 2019 antara SUSY pihak pertama (yang menyewakan) dengan YAMIN (PENGUGAT) pihak kedua (penyewa). Terletak di Jalan H.Agus Salim No.99 Rantauprapat Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara, karena dibuat dan diterbitkan oleh NOTARIS RANTAUPRAPAT ELIS SYAHPUTRA, S.H., M.Kn (TERGUGAT) tidak jujur dan penuh kebohongan telah melanggar hukum. Disebabkan didalam pembuatan Akta Autentik itu, Saksi tidak hadir dicantumkan nama IKBAL SOLIN HUTAHAEAN, bukan merupakan pegawai Notarisnya melainkan pekerjaan membantu orang tua jual bawang di Pajak Glugur Rantauprapat.
- Menghukum, TERGUGAT (NOTARIS ELIS SYAHPUTRA, SH, MKn) dahulu dan sekarang sebagai TERMOHON BANDING, untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam segala upaya hukum disemua tingkat perkara.

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa dalil keberatan Pembanding sebagaimana diuraikan dalam memori banding a quo pada prinsipnya merupakan DALIL PENGULANGAN yang telah dipertimbangkan dengan baik oleh Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Rantauprapat/Tingkat Pertama sesuai dengan aturan hukum yang berlaku,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga TIDAK ADA HAL BARU di dalam dalil-dalil keberatan Pembanding yang patut untuk diperiksa;

2. Bahwa terhadap dalil keberatan Pembanding mengenai dicantumkannya saksi atas nama Ikbal Solin Hutahean sebagai saksi dalam Akta Perjanjian sewa-menyewa Nomor 5 tertanggal 4 April 2019 antara Yamin ic. Pembanding/sebelumnya Penggugat dengan Susy (Pemberi Sewa) yang dibuat Oleh Terbanding/sebelumnya Tergugat yang menurut Pembanding melanggar prosedur hukum sehingga harus dibatalkan, haruslah ditolak dengan alasan hukum sebagai berikut :

- Bahwa dalil Pembanding yang menyebut saksi akta an. Ikbal Solin Hutahean adalah bukan pegawai (bekerja) pada kantor Notaris Elis Syahputra S.H, M.Kn ic. Terbanding sebagaimana dalam memori banding Pembanding pada angka 3 halaman 3, telah diperiksa dalam persidangan di Pengadilan Negeri Rantauprapat/Tingkat Pertama dan ditemukan fakta bahwa Pembanding tidak dapat membuktikan dalilnya tersebut baik melalui bukti-bukti surat yang diajukan Pembanding/semula Penggugat maupun dari seluruh keterangan saksi-saksi yang didengar dalam persidangan,. Sebaliknya, Terbanding/semula Tergugat telah membuktikan dan berhasil membantah dalil tersebut sesuai keterangan saksi yang diajukan Terbanding/semula Tergugat atas nama Elvi Parliansyah yang dihadirkan dan didengar dalam persidangan menerangkan bahwa saksi akta an. Ikbal Solin Hutahean adalah benar salah seorang pegawai pada kantor Terbanding, hal tersebut dikuatkan dengan Ikbal Solin Hutahean menerima gaji/upah dari Terbanding ;
- Bahwa kemudian, eksistensi akta perjanjian sewa-menyewa tersebut sesungguhnya pun bukanlah terletak pada saksi an. Ikbal solin Hutahean, melainkan terhadap PIHAK-PIHAK UTAMA yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut yakni Yamin (Penyewa) ic. Pembanding dengan Susy (yang menyewakan), selanjutnya pihak-pihak lain yang dicantumkan didalam a kta seperti saksi-saksi yang disebut diatas, hanyalah sebagai pihak yang MENGETAHUI bahwa benar telah dilakukan Perjanjian antara Penyewa dan yang menyewakan, sehingga pihak-pihak tersebut hanya merupakan pendukung atau instrument sebuah akta, sehingga sah atau tidaknya sebuah perjanjian seluruhnya tergantung pada pihak-pihak yang berjanji, tidak tergantung dari saksi-saksinya, dan sebuah Akta dapat dinyatakan Autentik jika Akta tersebut dibuat dan disepakati kemudian ditandatangani oleh pihak-pihak yang berjanji dihadapan Notaris atau Pejabat yang berwenang sebagai pihak yang bertanggung jawab penuh

Halaman 20 dari 25 Putusan Nomor: 564/Pdt/2020/PT MDN

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

- terhadap akta tersebut, dalam hal ini Penyewa dan yang menyewakan telah memenuhi ketentuan hukum tersebut, sehingga Akta yang menjadi objek gugatan tersebut adalah SAH secara hukum dan merupakan Akta yang Autentik ;
- Bahwa pun mengenai saksi akta An. Ikbal Solin Hutahean yang juga merupakan pegawai kantor Notaris Elis Syahputra SH, M.kn ic. Terbanding, nama saksi tersebut telah sejak awal dicantumkan kedalam akta perjanjian nomor 5 tanggal 4 April 2019 yakni pada saat pembuatan akta, sehingga pada saat pihak-pihak yang berjanji yaitu Yamin ic. Pembanding (Penyewa) dengan SUSY (yang menyewakan) menandatangani Akta Perjanjian tersebut, seharusnya pihak penyewa dan yang menyewakan telah mengetahui pencantuman nama saksi tersebut kedalam akta, akan tetapi tidak ada satu pun pernyataan keberatan terhadap akta tersebut, dan anehnya keberatan Pembanding mengenai saksi akta an. Ikbal Solin Hutahean ini dilakukan pada saat jangka waktu berlakunya akta perjanjian sewa-menyewa akan berakhir yaitu dengan mengajukan gugatan pada tanggal 19 Maret 2020 sedangkan perjanjian sewa-menyewa berakhir pada tanggal 4 April 2020, sehingga sesungguhnya gugatan Penggugat ic. Pembanding sudah tidak relevan lagi untuk dipersoalkan secara hukum ;
 - Bahwa dengan terungkap fakta, saksi akta an. Ikbal Solin Hutahean telah dicantumkan didalam Akta Perjanjian Nomor 5 tanggal 4 April 2019 sejak dari awal pembuatan Akta, maka tuduhan Pembanding yang menyatakan Terbanding telah melakukan perbuatan TIDAK JUJUR serta Bohong sebagaimana dalil Pembanding dalam memorinya pada angka 6 halaman 4 dan halaman 5, adalah tidak benar dan tidak terbukti, oleh karena akta yang disepakati dan ditandatangani oleh Pembanding (Penyewa) dengan Susy (yang menyewakan) adalah Akta yang sama dengan akta yang sama, dan telah diperlihatkan dan dibacakan dihadapan masing-masing sebelum akta perjanjian tersebut ditandatangani ;
 - Bahwa selain perjanjian sewa-menyewa tersebut telah berakhir, Pembanding/sebelumnya Penggugat juga tidak mengalami kerugian apapun akibat dari akta Perjanjian tersebut oleh karena Pembanding tetap mendapatkan Hak nya untuk menggunakan Ruko yang Pembanding sewa sesuai jangka waktu yang perjanjikan tanpa gangguan dari Pihak manapun termasuk dari yang menyewakan ;
 - Bahwa pun adanya kerugian yang dialami Pembanding/sebelumnya Penggugat dalam perkara a quo adalah merupakan syarat untuk dapat

Halaman 21 dari 25 Putusan Nomor: 564/Pdt/2020/PT MDN



diajukan Gugatan di Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan tidak adanya kerugian yang dialami Pembanding/sebelumnya Penggugat akibat dari Akta Perjanjian tersebut, maka gugatan Pembanding/sebelumnya Penggugat tidak dapat diajukan karena tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;

- Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan di Pengadilan tidak pertama tersebut, sudah benar dan tepat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo MENOLAK DALIL-DALIL KEBERATAN PENGUGAT ic. Pembanding dalam Gugatannya ;

3. Bahwa selanjutnya, untuk membatalkan sebuah perjanjian haruslah terdapat syarat Subjektif yang tidak terpenuhi dalam perjanjian tersebut, syarat subjektif tersebut sebagaimana diatur pada pasal 1320 KUH Perdata. Bahwa kemudian bertalian dengan ketentuan tersebut diatas, pada Bagian Kedelapan tentang kebatalan dan pembatalan perikatan-perikatan, Pasal 1449 Kuhperdata menyebutkan mengenai perikatan-perikatan yang dapat dibatalkan yakni “ perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya ”. Bahwa terhadap Perkara a quo yang dibanding oleh Pembanding, unsur-unsur perbuatan dalam Pasal 1449 tersebut tidak satu pun terbukti dilakukan oleh Terbanding, oleh karena :

- Terbanding tidak pernah melakukan paksaan terhadap pihak-pihak yang melakukan Perjanjian sewa menyewa, kebebasan untuk menentukan klausul perjanjian diserahkan sepenuhnya kepada pihak yang berjanji dan Terbanding hanyalah fasilitator ;
- Terbanding tidak melakukan kekhilafan atau PENIPUAN, karena seluruh isi dari pada Akta Perjanjian Nomor 5 tertanggal 4 April 2020 adalah berasal dari pihak yang berjanji dan sebelum Akta perjanjian diserahkan dan ditandatangani , Para Pihak yang berjanji telah membaca dan ditunjukkan dihadapan masing-masing pihak, sehingga apabila ada hal-hal yang tidak sesuai dengan keinginan Para pihak, seharusnya disampaikan sebelum akta perjanjian tersebut ditandatangani ;
- BAHWA DENGAN HAL TERSEBUT DIATAS, PEMBANDING TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM UNTUK MENGAJUKAN PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN NOMOR 5 TERTANGGAL 4 APRIL 2019 ;

4. Bahwa oleh karena Pembanding telah keliru dan tidak dapat membuktikan dalil-dalil keberatan pada Bandingnya, dan juga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat telah bertindak benar dalam pertimbangan hukum dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam PENERAPAN HUKUMNYA, juga oleh karena TIDAK ADANYA HAL BARU dalam dalil-dalil Memori Banding Pembanding yang layak dan Patut untuk dipertimbangkan, sehingga kami mohon kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa banding a quo menolak dalil-dalil keberatan Pembanding tersebut ;

5. Bahwa berdasarkan uraian pada kontra memori banding ini, Terbanding dengan ini mohon agar Pengadilan Tinggi Medan berkenan memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 29 September 2020, Registrasi Nomor : 26 / Pdt.G/2020/PN. Rap ;
3. Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

Apabila Pengadilan Tinggi Medan cq Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa perkara berpendapat lain, Mohon diputus yang seadil-adilnya (ex aquo te bono) ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Rap tanggal 29 September 2020, serta memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat tersebut ternyata tidak ada fakta yang dapat mengubah putusan oleh karena itu Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan memori banding dan kontra memori banding seperti terurai diatas, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama maka Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya baik tentang eksepsi maupun pokok perkara telah dipertimbangkan dalam putusan dan Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam mengambil keputusan;

Halaman 23 dari 25 Putusan Nomor: 564/Pdt/2020/PT MDN



Menimbang, bahwa ternyata memori banding dari Pembanding semula Penggugat adalah pengulangan dari jawaban, dan telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dengan benar serta tidak ditemukan hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama, maka memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar dan diambil alih dan dijadikan alasan hukum didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri serta dianggap telah tercantum pula dalam putusan di Tingkat Banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Rap tanggal 29 September 2020,, dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan pengadilan tingkat pertama dikuatkan, maka kepada Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan tersebut ;

Memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Rap tanggal 29 September 2020,, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Kamis tanggal 14 Januari 2021, oleh kami : LINTON SIRAIT, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, DR. HENRY TARIGAN, S.H., M.Hum. dan WAYAN KARYA, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 3 Februari 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota serta DARWIN, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun Kuasa Hukumnya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Medan pada hari itu juga;

Hakim Anggota

dto

DR. HENRY TARIGAN, S.H., M.Hum.

dto

WAYAN KARYA, S.H., M.Hum.

Hakim Ketua

dto

LINTON SIRAIT, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

dto

DARWIN, S.H.

Perincian Biaya :

- | | |
|----------------|--|
| 1. Meterai | Rp. 10.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 10.000,- |
| 3. Pemberkasan | Rp. 130.000,- |
| Jumlah | Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) |

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)