



P U T U S A N
NOMOR 96/PDT/2023/PTPBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Tinggi Riau di Pekanbaru yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

MHD. IHSAN ; Jenis Kelamin: Laki-Laki; Tempat/Tanggal Lahir : Medan/ 15 uli 1982; Kewarganegaraan : Indonesia; Agama Islam; Pekerjaan : Wiraswasta; beralamat di Jalan Cempaka No. 38 A RT 3 RW 2 Kelurahan Padang Bulan Kecamatan Senapelan Kota Pekanbaru Provinsi Riau., Dalam hal inimerupakan kuasa kepada **Pesta Freddy Napitupulu, SH, Noor Afa, SH, Alan Kusuma, SH, Dwi Hendro Saputro, SH** dan **Warto, SH** semuanya adalah Advokat pada **Posbakumadin Dumai Kota Dumai**; berkedudukan hukum di Jalan Jakolin/Notoprabu No. 24 A RT 02 Kelurahan Bukit Datuk Kecamatan Dumai Selatan Kota Dumai Provinsi Riau; Phone: 082233868677; email: posbakumadindumai@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Agustus 2022., yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 27 September 2022, dibawah Nomor Register Nomor 937/SK/Pdt/2022/PN Pbr dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Februari 2023., yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 27 Februari 2023, dibawah Nomor Register Nomor 263/SK/Pdt/2022/PN Pbr., selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

L A W A N

IRMAN; Jenis Kelamin : Laki-Laki, Warga Negara Indonesia; Pekerjaan Wiraswasta; dahulunya beralamat di Jalan Wonosari RT 2 RW 8 Kelurahan Tangkerang Tengah Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru Provinsi Riau dan sekarang tidak diketahui alamatnya

Halaman 1 dari 16 Halaman Putusan Nomor 96/PDT/2023/PTPBR



secara pasti dalam wilayah hukum Indonesia., Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

FAHMI HARIANTO; Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil; beralamat di Perumahan Orchid Golden Park Jalan Anggrek (Jalan Rawamangun) Kelurahan Tangkerang Labuai Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru Provinsi Riau., Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Enoki Ramon, SH.,MH., Advokat pada Law Office ENOKI RAMON,SH.,MH & Partners, yang beralamat di Jl. Diponegoror No. 99, Kota Bengkalis, Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Oktober 2022., yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 12 Oktober 2022, dibawah Nomor Register Nomor 998/SK/Pdt/2022/PN Pbr., Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

ERINA NOVI YUANDA; Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil; beralamat di Perumahan Orchid Golden Park Jalan Anggrek (Jalan Rawamangun) Kelurahan Tangkerang Labuai Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru Provinsi Riau.,Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Enoki Ramon, SH.,MH.**,Advokat pada Law Office ENOKI RAMON,SH.,MH & Partners, yang beralamat di Jl. Diponegoror No. 99, Kota Bengkalis, Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Oktober 2022., yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 12 Oktober 2022, dibawah Nomor Register Nomor 999/SK/Pdt/2022/PN Pbr., Selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula **Tergugat III**;

ILAWATI, SH, M.Kn; Notaris/PPAT Kota Pekanbaru yang beralamat di Jalan Tuanku Tambusai No. 65 A Kota Pekanbaru Provinsi Riau.,diwakili kuasanya **Gusri Putra Dodi, S.H., M.H** dan **Hafrian Zulda, S.H.**, Adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office "**GUSRI PD & ASSOCIATES**" beralamat Jl. Srikandi No. 99 G Pekanbaru – Riau, dan dipilih sebagai domisili hukum Pemberi Kuasa.

Halaman 2 dari 16 Halaman Putusan Nomor 96/PDT/2023/PTPBR



Berdasarkan surat khusus tanggal 29 Mei 2023., yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 30 Mei 2023, dibawah Nomor Register Nomor 525/SK/Pdt/2023/PN.Pbr., Selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula **Tergugat IV**;

KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU; beralamat di Jalan Naga Sakti Simpang Baru Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Provinsi Riau.,Dalam hal ini memberi Kuasa kepada **Dewi Purnama Julianti S,Sit, SH., M.Kn.,dkk.**, selaku kepala seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan, berkantor di Jl. Naga Sakti No.1 Kel. Simpang Baru Kec. Binawidya Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dengan Nomor : MP.02.01/3983-14.71/IX/2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 29 Nopember 2022 dengan Register Nomor : 968/SK/Pdt/2022/PN Pbr, dan menyerahkan Surat Perintah Tugas tertanggal 5 Oktober 2022., Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**;

PENGADILAN TINGGI Tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Riau tanggal 12 Juni 2023 Nomor 96/PDT/2023/PT.PBR tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
2. Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Riau tanggal 12 Juni 2023 Nomor 96/PDT/2023/PT PBR tentang penunjukan Panitera Pengganti yang akan membantu Majelis Hakim untuk menyelesaikan perkara Perdata tersebut diatas dalam tingkat banding;
3. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 242/Pdt.G/2022/PN Pbr;

Halaman 3 dari 16 Halaman Putusan Nomor 96/PDT/2023/PTPBR



TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 242/Pdt.G/2022/PN Pbr, tanggal 17 April 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM KONVENSI;

DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik yang sah dari bidang-bidang tanah yang tercatat dalam bukti kepemilikan :
 - 2.1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04423/Tangkerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 146 M2;
 - 2.2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04421/Tangkerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 155 M2;
 - 2.3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04422/Tangkerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 150 M2;
 - 2.4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04369/Tangkerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 207 M2;
 - 2.5. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04370/Tangkerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 48 M2;
 - 2.6. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04366/Tangkerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 155 M2;
 - 2.7. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04368/Tangkerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 149 M2;
 - 2.8. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04424/Tangkerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 150 M2;

Halaman 4 dari 16 Halaman Putusan Nomor 96/PDT/2023/PTPBR



3. Menyatakan secara hukum **Tergugat I** telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan secara hukum Turut Tergugat harus tunduk dan patuh atas isi putusan dalam perkara ini;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I Rekonvensi / Tergugat II & III Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III sah dan berdasar hukum;
3. Menyatakan gugatan Penggugat II Rekonvensi / Tergugat IV Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum Tergugat I Konvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp4.045.000,00 (empat juta empat puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru diucapkan pada tanggal 17 April 2023, yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II dan Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, dengan tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Turut Tergugat maupun kuasanya;

Menimbang, bahwa putusan tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I pada tanggal 10 Mei 2023, sedangkan kepada Turut Tergugat telah diberitahukan tanggal 9 Mei 2023;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan Banding pada tanggal 2 Mei 2023, sebagaimana ternyata dari Akta permohonan banding Nomor : 242/Pdt.G/2022/PN Pbr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru;

Menimbang Bahwa pernyataan permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut telah disampaikan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dan kepada Kuasa Terbanding II –III semula Tergugat II-III pada tanggal 19 Mei 2023, dan kepada kuasa Terbanding IV semula tergugat IV serta kepada Turut Terbanding pada tanggal 10 Mei 2023;

Halaman 5 dari 16 Halaman Putusan Nomor 96/PDT/2023/PTPBR



Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori bandingnya yang diterima diKepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 15 Mei 2023;

Menimbang, bahwa memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 19 Mei 2023, dan kepada Terbanding II dan III semula Tergugat II dan III telah diberitahukan kepada kuasanya tanggal 25 Mei 2023, sedangkan kepada Terbanding IV semula Tergugat IV diberitahukan melalui kuasanya pada tanggal 19 Mei 2023, sedangkan kepada Turut Terbanding diberitahukan pada tanggal 19 Mei 2023;

Menimbang, bahwa kuasa Terbanding II dan III semula Tergugat II dan III telah mengajukan kontra memori bandingnya yang diterima diKepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 29 Mei 2023, dan Terbanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan kontra memori bandingnya tanggal 5 Juni 2023, sedangkan Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat juga tidak mengajukan Kontra Memori bandingnya;

Menimbang, bahwa kontra memori banding dari Terbanding II dan III tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat melalui Pengadilan Negeri Dumai pada tanggal 29 Mei 2023, sedangkan Kontra memori banding dari Terbanding IV semula Tergugat IV diberitahukan pada tanggal 5 Juni 2023;

Menimbang, bahwa kepada kuasa Pembanding semula Penggugat telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*Inzage*), sesuai relaas Pemberitahuan Memeriksa berkas Perkara (INZAGE) Nomor 242/Pdt.G/2022/PN Pbr, pada tanggal 24 Mei 2023 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari sejak pemberitahuan tersebut;

Menimbang, bahwa kepada Terbanding I semula Tergugat I dan kepada Kuasa Terbanding II dan III semula Tergugat II dan III telah diberitahukan tanggal 19 Mei 2023 dan kepada turut Terbanding semula Turut Tergugat telah diberitahukan tanggal 17 Mei 2023, untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari sejak pemberitahuan tersebut;

Halaman 6 dari 16 Halaman Putusan Nomor 96/PDT/2023/PTPBR



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari kuasa Pembanding semula Penggugat, telah diajukan tanggal 2 Mei 2023, sedangkan perkara tersebut diputus tanggal 17 April 2023, oleh karenanya permohonan bandingnya masih dalam tenggang waktu yang ditentukan dan telah dilakukan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan-perundang undangan, oleh karena itu permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut secara formal dapat diterima untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam perkara ini telah mengajukan Memori bandingnya sebagaimana terlampir diberkas perkara ini yang pada intinya dapat disimpulkan sebagai berikut;

- Bahwa pembanding keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru yang menyatakan pada halaman 44 bahwa;.....namun dari sembilan bidang tanah milik penggugat sebagaimana tercatat dalam bukti kepemilikan sertifikat hak milik Nomor 04425/Tangkerang labuai seluas 178 M2 atas nama MHD Ihsan adalah sah milik dari tergugat II dan Tergugat III karena telah terjadi jual beli yang telah sah menurut hukum sehingga Tergugat II dan III dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi.
- Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri Pekanbaru ini menggambarkan pengertian makna secara global tanpa melihat fakta yang ada dalam perkara yang telah diajukan pembanding/dahulu Penggugat, bagaimana mungkin Tergugat II dan III dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik dengan melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I yang nyata nyata telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, apalagi bukti yang ditransaksikan sertifikat hak milik masih atas nama Penggugat MHD IHSAN dan Penggugat sama sekali tidak pernah memberikan izin ataupun kuasa atas jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I atas bidang tanah milik Penggugat;
- Oleh karena itu putusan tersebut haruslah dibatalkan.

Halaman 7 dari 16 Halaman Putusan Nomor 96/PDT/2023/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kami tidak sependapat dengan pertimbangan hukum halaman 45 yang menyebutkan; Penggugat telah mengakui adanya jual beli antara tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III dan Penggugat juga telah menyetujui agar Tergugat II dan III agar melanjutkan pembangunan rumah dengan biaya pribadi Tergugat II dan III...;

1. Bahwa dasar persetujuan dari Penggugat kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk melanjutkan pembangunan rumah sama sekali tidak dapat dibuktikan dipersidangan oleh Tergugat II dan III, apalagi Tergugat II dan III juga tidak mengajukan bukti saksi dipersidangan;

Bahwa berdasarkan alasan keberatan diatas mohon agar Pengadilan

Tinggi memutuskan sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan **Penggugat** secara keseluruhan;
2. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik yang sah dari bidang-bidang tanah yang tercatat dalam bukti kepemilikan :
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04425/Tangkerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 178 M2
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04423/Tangkerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 146 M2
 3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04421/Tangkerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 155 M2
 4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04422/Tangkerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 150 M2
 5. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04369/Tangkerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 207 M2
 6. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04370/Tangkerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 48 M2
 7. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04366/Tangkerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 155 M2
 8. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04368/Tangkerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 149 M2

Halaman 8 dari 16 Halaman Putusan Nomor 96/PDT/2023/PTPBR



9. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04424/Tangerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 150 M2;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan secara hukum Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III menyerahkan dalam keadaan kosong bidang tanah yang tercatat dalam bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik: 04425/Tangerang Labuai seluas 178 M2 atas nama MHD. IHSAN kepada Penggugat tanpa beban apapun di atasnya;
6. Menyatakan secara hukum Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Tergugat IV menyerahkan bukti kepemilikan sertifikat hak milik yang terdiri atas :
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04368/Tangerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 149 M2
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04366/Tangerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 155 M2
 3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04370/Tangerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 48 M2
 4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04369/Tangerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 207 M2
 5. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04423/Tangerang Labuai atas nama MHD. IHSAN dengan luas 146 M2Tanpa beban apapun di atasnya;
8. Menghukum **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** membayar ganti kerugian immateril sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada **Penggugat** yang dibayar secara tunai dan sekaligus;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar dwangsom (uang Paksa) kepada **Penggugat** apabila tidak menjalankan keputusan yang telah berkekuatan hukum tetap sebesar Rp 1.000.000,- (satu Juta rupiah) per hari sejak putusan dalam perkara ini

Halaman 9 dari 16 Halaman Putusan Nomor 96/PDT/2023/PTPBR



memiliki kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakannya isi putusan oleh
Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

10. Menyatakan secara hukum **Turut Tergugat** harus tunduk dan patuh atas isi putusan dalam perkara ini;
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari **Tergugat** atau pihak ketiga lainnya (uit voerbaar bij voorraad);
12. Membebaskan seluruh biaya dalam perkara ini kepada **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat** secara tanggung renteng.

SUBSIDAIR:

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I tidak mengajukan kontra memori bandingnya;

Menimbang, bahwa Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan III telah mengajukan kontra memori bandingnya sebagaimana terlampir diberkas perkara yang pada intinya menyatakan dan mohon sebagai berikut;

Bahwa Terbanding II dan Terbanding III, menerima seluruh pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 242/Pdt.G/2022/PNPBR tanggal 17 april 2023 karena menurut pendapat hukum para Terbanding II dan III, Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan tidak salah dalam menerapkan hukum dan pertimbangan hukum dalam perkara aquo karena;

1. Pembanding dahulu Penggugat fakta hukumnya berdasarkan alat bukti surat mengetahui dan menyetujui jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III didasarkan perjanjian jual beli sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan hukum putusan halaman 38-39;
2. Bahwa berdasarkan fakta persidangan Pembanding/Penggugat mengetahui Tergugat II dan III melanjutkan pembangunan memakai dana pribadi sebagaimana poin 6 somasi Pembanding/Penggugat kepada Tergugat II dan T.III,3

Halaman 10 dari 16 Halaman Putusan Nomor 96/PDT/2023/PTPBR



3. Bahwa Terbanding II dan III memohon kepada pengadilan tinggi memutuskan sbb;

- Menolak permohonan banding dari Pembanding/Penggugat.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 242/Pdt.G/2022/PNPBR tanggal 17 April 2023;
- Menghukum Terbanding I /Tergugat I untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa Terbanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan kontra memori banding sebagaimana terlampir diberkas perkara yang pada intinya sebagai berikut;

- Bahwa Terbanding IV tidak sependapat dan menolak Memori Banding yang diajukan Pembanding ,karena tidak didasarkan pada fakta fakta persidangan dan dasar hukum yang benar oleh karena itu harus ditolak;
- Bahwa Terbanding IV menolak dengan tegas dalil Pembanding pada halaman 4 s/d 6, karena Pembanding hanya mengulang apa yang telah diajukan dalam gugatan semula, sedangkan pada saat pemeriksaan ditingkat pertama terungkap fakta bahwa pembanding tidak mampu membuktikan dalil gugatannya;
- Bahwa pembanding pada saat pembuktian dalam persidangan tingkat pertama mengakui jika belum pernah melakukan pembayaran terhadap biaya pemecahan sertifikat hak milik yang telah terbanding IV lakukan dan bukti yang terbanding ajukan tidak mampu dibantah oleh Pembandingsehingga tidak pantas menurut hukum jika pembanding memintakan Pengadilan Tinggi Riau melakukan pemeriksaan kembali perkara aquo;
- Bahwa Terbanding IV tidak setuju dengan amar putusan Majelis Hakim Tingkat pertama Pengadilan Negeri Pekanbaru yang tidak mencerminkan nilai nilai keadilan, tidak sesuai dengan pertimbangan hukum yang telah dilakukan;
- Bahwa pertimbangan hukum pada halaman 43 dan halaman 50 adalah perimbangan yang saling bertentangan antara satu sama lainnya,secara hukum Terbanding IV sangat beralasan hukum untuk mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Terbanding;

Halaman 11 dari 16 Halaman Putusan Nomor 96/PDT/2023/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan Rekonpensi dalam perkara ini muncul karena Pembanding telah menarik Terbanding IV sebagai pihak dalam gugatan yang diajukannya, sedangkan pembanding tidak pernah melaksanakan kewajibannya kepada Terbanding IV sehingga sangat jelas dan beralasan hukum jika terbanding IV mengajukan gugatan Rekonpensi dalam perkara aquo dan selanjutnya mohon putusan sebagai berikut;

1. Menolak permohonan banding yang diajukan Pembanding;
2. Memperbaiki putusan Perkara Perdata Nomor 242/pdt.G/2022/PN PBR pada tanggal 17 April 2023;

Mengadili sendiri;

Dalam konpensi.

Dalam Rekonpensi;

- Menerima eksepsi dari Terbanding IV/Tergugat IV seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Pembanding/Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam pokok perkara;

1. Menolak guagatan Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya pemecahan 9 persil sertifikat tanah yang telah selesai Terbanding IV/Tergugat IV kerjakan sebesar Rp.20.000.000.-
3. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonpensi;

1. Menerima Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya pemecahan 9 persil sertifikat yang telah selesai Penggugat Rekonpensi kerjakan sebesar Rp.20.000.000.-;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi berjalan waktu selama 31 bulan, dan jika Rp 540.000X31=Rp.16.740.000.-

Halaman 12 dari 16 Halaman Putusan Nomor 96/PDT/2023/PTPBR



5. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonsensi sebesar 3% setiap bulannya dari Rp.20.000.000.- sampai putusan ini dilaksanakan;
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp.100.000.-setiap harinya sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat Rekonsensi melaksanakan isi putusan;
7. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mengajukan kontra memori bandingnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari secara seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 242/Pdt.G/2022/PNPbr, tanggal 17 April 2023, serta memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding II-III-IV semula Tergugat II-III-IV tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dan berkesimpulan bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya dapat dibenarkan dengan alasan pertimbangan sebagai berikut;

- Bahwa berdasarkan bukti T.II/III-1 (perjanjian jual beli) tanggal 29 Mei 2020 ternyata antara tergugat I IRMAN dan Erina Novi Yuanda telah dilakukan perjanjian jual beli satu unit rumah yang akan dibangun oleh pengembang perumahan ORCHIDS GOLDEN PARK type 75/180 M2.dengan uang muka yang telah diterima penjual Rp.300.000.000.-pada tanggal 26 Mei 2020, atas harga rumah Rp.490.000.000.-sedangkan sisanya 150 juta akan dibayar 15 bulan setelah terima kunci dan Rp.40.000.000,-(empat puluh juta rupiah) lagi dibayar setelah 9 bulan dari pembayaran Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah).(vide perjanjian point 4);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan bukti T.II/III-3 berupa surat somasi Penggugat kepada Tergugat II Fahmi Harianto tgl 17 Mei 2022, diketahui bahwa Penggugat sebenarnya telah mengetahui dan menyetujui Tergugat II, III melanjutkan pembangunan rumah yang dipesan Tergugat II/III atas biaya sendiri, dan Penggugat sendiri telah mengutarakan keinginannya membuat Akta jual beli dengan sdr. Fahmi Harianto, (tergugat II) karena sdr Irman (tergugat I) tidak bisa dihubungi lagi, namun karena perhitungan perincian biaya pembangunan yang diberikan oleh Tergugat II dan III kepada Penggugat melebihi spek pembangunan yang biasa dikerjakan Developer, sehingga biaya pembangunan rumah tersebut membengkak dan tidak sesuai dengan taksiran yang disebutkan Penggugat yaitu sekitar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa selanjutnya Penggugat menyampaikan melalui Somasinya (bukti T.II-III-3) tersebut supaya segera melakukan AJB sebagaimana mestinya dengan perhitungan angka DP Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan biaya penyelesaian perumahan Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan biaya pelunasan rumah Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah).
- Bahwa atas fakta tersebut Tergugat II-III/Terbandimng II-III sebagai pembeli yang beritikad baik seharusnya mendapat perlindungan hukum ;
- Bahwa tergugat IV selaku pihak yang menguruskan pemecahan sertifikat tanah a/n. MHD IHSAN, ternyata telah selesai melaksanakan pekerjaannya dan tindakannya menahan sertifikat tanah atas nama Mhd.Ihsan (penggugat aquo) adalah dengan alasan belum dibayar biaya pengurusan sertifikat oleh Penggugat, sebagaimana yang diperjanjikan, sehingga tindakan Terbanding IV semula Tergugat IV yang belum menyerahkan sertifikat a/n MHD IHSAN tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, kecuali apabila penggugat telah melunasi biaya pengurusan sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan fakta tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding juga sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama baik mengenai Eksepsi

Halaman 14 dari 16 Halaman Putusan Nomor 96/PDT/2023/PTPBR

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

maupun dalam pokok Perkara dan Rekonpensi, oleh karena itu pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut dapat diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan hukum Majelis Tingkat Banding dalam mengadili perkara ini ditingkat banding;

Menimbang bahwa oleh karena itu maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan keberatan yang disampaikan oleh Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tersebut, tidak cukup kuat alasannya untuk memperbaiki maupun membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut, oleh karenanya dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 242/Pdt.G/2022/PN Pbr, tanggal 17 April 2023, yang dimohonkan banding tersebut menurut Majelis Hakim Tingkat Banding dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, dan Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka haruslah dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam tingkat banding sebagaimana amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan KUHPerdara dan Hukum acara perdata, RBg, Stb Nomor 227/1947 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, serta ketentuan lain dari peraturan perundangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding- semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 242/Pdt.G/2022/PN Pbr tanggal 17 April 2023, yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 15 dari 16 Halaman Putusan Nomor 96/PDT/2023/PTPBR

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)



3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Riau pada hari Senin tanggal 10 Juli 2023 yang terdiri dari **Aswijon,S.H.,M.H**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **H. Baktar Jubri Nasution,S.H.,M.H**, dan **Abdul Hutapea,S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **11 Juli 2023** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Sinta Herawati,. **S.H.**Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekaranya maupun Kuasanya ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

ttd

ttd

H. Baktar Jubri Nasution, S.H.,M.H.

Aswijon,S.H.,M.H.

ttd

Abdul Hutapea,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

ttd

Sinta Herawati,.S.H.

Perincian biaya:

- | | |
|-----------------|-------------------------|
| 1. Materai | : Rp 10.000,00. |
| 2. Redaksi | : Rp 10.000,00. |
| 3. Biaya Proses | : <u>Rp.130.000,00.</u> |
| J u m l a h | Rp.150.000,00. |

(seratus lima puluh ribu Rupiah)