



P U T U S A N
NOMOR 4/PDT/2016/PT.PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

PT. GRAHA RIAU PERSINDO : berkedudukan di Jalan Paus Nomor 92 Tangkerang Barat Pekanbaru, Riau dalam hal ini diwakili oleh HARUN AL RASYID dalam Kedudukan selaku Direktur Utama pada PT. GRAHA RIAU PERSINDO;

Dalam hal ini diwakili oleh : FACHRIZAL FAUZI, SH dan TOMY CHANDRA, SH, Law Firm "Fachri & Tomy" berkantor di Grand Central Hotel Jalan Jenderal Sudirman Nomor 1 Pekanbaru 28287 – Riau berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 16/GRP-1501/F&T/X/2015/TC-FF tanggal 28 Oktober 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 16 November 2015 dibawah register Nomor 1159/SK/ PDT/2015/PN.PBR, selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **TERGUGAT**;

M e l a w a n :

Drs. A. RIVAIE RACHMAN : Umur 80 Tahun, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Agama Islam, beralamat di Jalan Sambu No. 19 Rt.03/Rw.03, Kelurahan Simpang Empat, Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada H. FIRDAUS AJIS, SH. MH berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 679/FA-XI/2014, tanggal 21 November 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru, tanggal 01 Desember 2014 Nomor 601/SK/PDT/2014/ PN. Pbr, selanjutnya disebut TERBANDING semula PENGGUGAT;

DAN

1. **NINA PADANTA, SH** : Notaris di Pekanbaru, beralamat di Jalan Sukarno Hatta Komplek Taman Malibu Blok D-1 Pekanbaru, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I**;
2. **FRANS JOENARDI, SH** : Notaris di Pekanbaru, beralamat di Jalan Teuku Umar No.31.A Kota Pekanbaru;
Tergugat II diwakili oleh TOMBAK MARPAUNG,S.H., Advokat / Pengacara berkantor di Jalan Sukarno Hatta Komplek Puri Waringin Indah Blok B Nomor 3 Pekanbaru Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Desember 2014, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 17 Desember 2014 No.Reg.647/SK/2014/PN.Pbr, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 20 Januari 2016 Nomor 4/Pen.Pdt/2016/PT.PBR tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 219/Pdt.G/2014/PN.Pbr tanggal 29 Juli 2015;



TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Mengutip Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 219/Pdt.G/2014/PN.Pbr tanggal 29 Juli 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II;
- Menyatakan Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan akta addendum Nomor 03 tertanggal 02 Oktober 2013, dan akta yang mendahuluinya yaitu akta perikatan jual beli Nomor 17 tanggal 16 Maret 2012 dan akta Nomor 13 tanggal 18 Januari 2013 sah menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar Kerugian Materil kepada Penggugat sebesar Rp 2.719.662.020,00 (dua milyar tujuh ratus sembilan belas juta enam ratus enam puluh dua ribu dua puluh rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan langsung sisa pembayaran konsumen khusus blok D1 - D5 dan blok D7 - D10 sampai sebesar sisa denda / kerugian materiil sejumlah Rp 2.719.662.020,00 (dua milyar tujuh ratus sembilan belas juta enam ratus enam puluh dua ribu dua puluh rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/ Turut Tergugat II
Konpensi tidak dapat diterima

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi membayar biaya perkara yang timbul sejumlah Rp 936.000,00 (sembilan ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 219/Pdt.G/2014/PN.Pbr yang ditanda tangani oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, Tergugat melalui kuasa Hukumnya pada hari Senin tanggal 10 Agustus 2015 telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 219/Pdt.G/2014/PN.Pbr tanggal 29 Juli 2015 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan banding Nomor 219/Pdt.G/2014/PN.Pbr yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru, pengajuan permohonan banding oleh Kuasa Tergugat tersebut diatas telah diberitahukan secara sah masing-masing kepada Turut Tergugat I/Turut Terbanding I tanggal 14 September 2015, Turut Tergugat II/Turut Terbanding II tanggal 16 September 2015 dan Penggugat/Terbanding melalui kuasa hukumnya tanggal 11 Nopember 2015;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi permohonan bandingnya Tergugat/Pembanding melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan memori banding tanggal 12 November 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 16 November 2015, dimana memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan kepada Penggugat/Terbanding melalui Kuasa Hukumnya, Turut Tergugat I/ Turut Terbanding I masing-masing tanggal 19 Nopember 2015 dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II tanggal 23 Nopember 2015;

Menimbang, bahwa untuk menanggapi memori banding dari pihak Tergugat/Pembanding, maka Penggugat/Terbanding melalui kuasa hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tanggal 26 November 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari dan tanggal itu juga, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan kepada Tergugat/Pembanding melalui kuasa hukumnya tanggal 30 Nopember 2015;



Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor 219/Pdt.G/2014/PN.Pbr, yang dibuat/ditanda tangani oleh Jurisita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru, Tergugat/Pembanding melalui kuasa hukumnya tanggal 12 Nopember 2015, Turut Tergugat I/Turut Terbanding I tanggal 19 Nopember 2015 dan kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding II tanggal 23 Nopember 2015, telah diberikan kesempatan masing-masing selama 14 (empat belas) hari untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas tersebut dikirimkan ke-Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya yang terdiri dari 16 (enam belas) halaman pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Hakim tidak menilai secara menyeluruh bukti T-3/P.4 Akta Pelunasan Nomor 386 tanggal 27 Juni 2013 yang dibuat oleh dan hadapan Turut Terbanding II.

Bahwa bukti yang diajukan Pembanding dan Terbanding (bukti T-3/P.4) merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (volledig) dan mengikat (bindende) dengan judul PELUNASAN, dan didalam Akta Pelunasan tersebut telah jelas dan tegas dinyatakan bahwa :

Point E Akta Pelunasan.

- Selanjutnya para pihak yang bertindak dalam kedudukannya seperti tersebut diatas, menerangkan dengan ini, bahwa mengenai pelunasan ini dan segala sesuatu yang bertalian dengan hal tersebut, para pihak yang satu dengan yang lainnya telah saling memberikan pelunasan dan pembebasan (acquit et decharge) sepenuh-penuhnya.
- Sehingga diantara mereka, baik sekarang maupun untuk dikemudian hari tidak terdapat lagi suatu tuntutan atau tagihan berupa apapun juga.



2. Bahwa terbitnya Akta Pelunasan Nomor 386 dan kwitansi tanggal 27 Juni 2013 tersebut berdasarkan fakta persidangan, bukti-bukti dan saksi-saksi tidak ada 1 (satu) pun yang menunjukkan bahwa Akta Pelunasan Nomor 386 tanggal 27 Juni 2013 dan kwitansi pelunasan tanggal 27 Juni 2013 itu dibuat karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan, akan tetapi nyata kehendak bebas dari para pihak dengan kelebihan dahulu telah terjadi proses negosiasi sehingga dimuatkan kedalam Akta Pelunasan dan kwitansi pelunasan, sehingga telah nyata dan tegas dengan bukti ini kewajiban dari Pembanding terhadap Terbanding telah selesai terkait pembayaran pelunasan berikut denda-dendanya atas pembelian lahan milik Terbanding sebagaimana diperjanjikan dalam Perikatan Jual Beli Nomor 17 dan Addendum Nomor 13 sehingga sudah seharusnya Terbanding menyerahkan apa yang menjadi hak Pembanding setelah ditandatanganinya Akta Pelunasan, bukan menolak menyerahkan hak Pembanding dengan dalih masih ada sisa denda yang harus dibayar oleh Pembanding kepada Terbanding;
3. Bahwa Pembanding menolak pertimbangan Majelis Hakim judex faxtie Tingkat Pertama yang mewajibkan Pembanding membayar sebagaimana jumlah yang tersebut diatas karena pada dasarnya berdasarkan uraian dan bukti yang telah Pembanding sampaikan sebagaimana point-point keberatan Pembanding diatas, telah nyata bahwa sesungguhnya tidak ada lagi kewajiban Pembanding terhadap pembayaran pembelian lahan milik Terbanding, sebagaimana bukti Akta Pelunasan Nomor 386 tanggal 27 Juni 2013 dan kwitansi tanggal 27 Juni 2013 yang telah dibuat dan disepakati oleh Pembanding dan Terbanding;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah pula mengajukan kontra memori banding yang terdiri dari 18 (delapan belas) halaman pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan pertimbangan bukti-bukti yang relevan tersebut pada halaman 50 Majelis Hakim Aquo berpendapat : "Bahwa meskipun dalam Akte Pelunasa tanggal 27 Juni 2013 (surat bukti P.4/T-3) dan kwitansi (bukti T-4) dinyatakan bahwa Tergugat telah melunasi sisa pembayaran pembelian tanah berikut denda-denda, namun sesuai dengan surat bukti P.5, P.6/T-5, P.16, P.18, P.21 sampai dengan P. 26 Tergugat masih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai sisa denda sebesar Rp 5.364.645.000,00 (lima milyar tiga ratus enam puluh empat juta enam ratus empat puluh lima ribu rupiah);

- Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Terbanding/Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Riau di Pekanbaru untuk menolak banding dari Pembanding/Tergugat seluruhnya serta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tertanggal 29 Juli 2015 dengan mengadili sendiri berkenaan dengan point 4 amar putusan yang lengkapnya berbunyi:

- Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp 5.364.645.000,00 (lima milyar tiga ratus enam puluh empat juta enam ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari secara seksama berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 219/Pdt.G/2014/PN.Pbr tanggal 29 Juli 2015, serta memori banding dan kontra memori banding yang diajukan oleh masing-masing pihak, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang sebagaimana terurai dalam putusan baik dalam Konpensasi maupun dalam Rekonpensasi adalah sudah tepat dan benar, oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding yang diajukan Terbanding/Penggugat ternyata tidak terdapat hal-hal yang baru dan pada hakekatnya hanyalah merupakan pengulangan dari apa yang telah dikemukakan pada persidangan tingkat pertama yang kesemuanya sudah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama dengan tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 219/Pdt.G/2014/PN.Pbr tanggal 29 Juli 2015 yang dimohonkan banding beralasan hukum untuk dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Tergugat sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, akan ketentuan pasal-pasal dalam RBg dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan ketentuan lain yang berhubungan dengan yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 219/Pdt.G/2014/PN.Pbr tanggal 29 Juli 2015 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari **Rabu**, tanggal **2 Maret 2015**, dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan susunan **NASARUDDIN TAPPO, SH.,MH** sebagai Hakim Ketua, **SUMARTONO, SH.,M.Hum** dan **JARASMEN PURBA, SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Kamis** tanggal **3 Maret 2016** telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh **YUSNIDAR, S.H.** Panitera-pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim Anggota;

Hakim Ketua;

SUMARTONO, SH.,M.Hum

NASARUDDIN TAPPO, SH.,MH

JARASMEN PURBA, SH

Panitera Pengganti;

YUSNIDAR, SH

Halaman 8 dari 9 Putusan Nomor 4/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya proses banding :

1. Meterai	Rp.	6.000,00
2. Redaksi	Rp.	5.000,00
3. Biaya administrasi :		
- Alat Tulis Kantor	Rp.	35.000,00
- Pengandaan dan Pemberkasan/Penjilidan	Rp.	30.000,00
- Konsumsi sidang	Rp.	12.000,00
- Insentif Tim	Rp.	18.000,00
- Pengiriman berkas	Rp.	44.000,00
J u m l a h	Rp.	150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).