



PUTUSAN

NOMOR : 4 / PDT/ 2017/ PT.PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Tn. BACHTIAR MAILUN, Tempat tanggal lahir Painan, 03 November 1950, Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat tinggal di Jl. Jati No.6 RT.01 RW.03 Kel. Kampung Baru Kec. Senapelan Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING – semula PENGUGAT** ;

M E L A W A N

1. **Tn. DAHRUN PASARIBU**, Tempat tanggal lahir Surabaya, 23 Februari 1965, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal di Jl. Tegal Sari Gg. Tiung RT.02 RW.20 Kel. Air Jamban Kec. Mandau Kab. Bengkalis, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING - semula TERGUGAT I** ;
2. **Tn. NORSIM**, Tempat tanggal lahir Bagan Siapi-api, 03 Mei 1950, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal di Desa Pematang Ibul RT.01 RW.03 Kec. Bangko Pusako Kab. Rokan Hilir, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING - semula TURUT TERGUGAT I** ;
3. **Ny. SRI RAHAYU, SH., M.Kn**, Notaris di Jl. Gaya Baru No.20 Kel. Duri Timur Kec. Mandau Kab. Bengkalis, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II - semula TURUT TERGUGAT II** ;
4. **Ny. BAKTIASIH DURIN, SH**, Notaris / PPAT, Alamat dahulu di Jl. H.O.S. Cokroaminoto No.151 Pekanbaru, sekarang di Jl. Serayu Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III – semula TERGUGAT III / TURUT TERGUGAT REKONVENSI** ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca, berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 9/Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 12 Juli 2017 ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru di bawah Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9/Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 12 Januari 2016 telah mengajukan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan Akta kuasa menjual Nomor 05 tanggal 21 April 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, dimana Turut Tergugat I bersama isterinya DWI MASTUTI selaku pemilik sebidang tanah berikut bangunan permanent diatasnya yang terletak di Jalan Sembilang Indah No. 51 Kelurahan Tangkerang Tengah Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, sebagaimana ditegaskan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1025/Kel. Tangkerang Tengah, Surat Ukur Nomor 1171/Tang. Tengah, Tanggal 24 April 2006, tertulis atas nama Turut Tergugat I, telah memberi kuasa khusus kepada Tergugat untuk : menjual, menjaminkan (borg), membaliknama atas nama penerima kuasa sendiri ataupun kepada pihak yang ditunjuk oleh penerima kuasa atas sebidang tanah milik Turut Tergugat I tersebut ;
2. Bahwa kemudian pada tanggal 09 Juli 2013 telah terjadi kesepakatan perjanjian jual beli terhadap sebidang tanah berikut bangunan permanent dimaksud diatas, antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual berdasarkan Akta Kuasa menjual tertanggal 21 April 2012 tersebut diatas, sebagaimana ditegaskan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 06 Tanggal 09 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III ;
3. Bahwa sebagaimana telah disepakati dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 06 tanggal 09 Juli 2013 adalah ;
 - a. Harga tanah dan bangunan sebesar Rp. 550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta Rupiah), telah dibayar lunas oleh Penggugat ;
 - b. Penanda tanganan Akta Jual Beli atas tanah ini akan dilaksanakan 2 (dua) bulan sejak Akta Perjanjian Jual Beli ini ditanda tangani, apabila dalam tenggang waktu 2 bulan Tergugat tidak sanggup membeli tanah berikut rumah tesebut, maka Tergugat bersama dengan Penggugat akan langsung melaksanakan proses jual beli tanah tersebut dihadapan PPAT dan dibaliknamakan ke atas nama Penggugat ;
4. Bahwa ternyata setelah lewat batas waktu yang diperjanjikan yakni selama 2 bulan, dengan jatuh tempo pada tanggal 09 September 2013, Tergugat selaku Penjual tidak ada menghubungi dan atau mendatangi Penggugat, artinya Tergugat tidak sanggup membeli kembali tanah dan rumah tersebut ;--
5. Bahwa sejak 20 September 2013 tanah dan rumah tersebut telah dikuasai dan sekaligus ditempati oleh Penggugat sampai sekarang ini tidak ada klaim dari pihak manapun ;

Halaman 2 dari hal 26 putusan No. 4/PDT/2017/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa oleh karena Tergugat tidak sanggup membeli kembali tanah dan rumah tersebut, maka sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 06 Tanggal 09 Juli 2013, langsung dilaksanakan proses jual beli dihadapan PPAT antara Penggugat dengan Tergugat ;
7. Bahwa setelah lewat waktu 2 bulan tersebut, seharusnya Tergugat menemui Penggugat untuk melaksanakan jual beli dihadapan PPAT, akan tetapi Tergugat tidak pernah datang dan bertemu lagi dengan Penggugat, maka untuk menegaskan apa yang menjadi hak milik Penggugat tersebut secara hukum yakni harus dilakukan jual beli dihadapan PPAT dan balik nama atas nama Penggugat, maka Penggugat sudah berusaha menghubungi Penggugat via HP namun tidak aktif lagi, kemudian Penggugat mencari Tergugat pada alamatnya, ternyata Tergugat tidak berada lagi pada alamatnya tersebut, hingga sampai gugatan ini diajukan, Tergugat tidak diketahui keberadaanya ;
8. Bahwa sebagaimana telah diperjanjikan, seharusnya setelah lewat waktu 2 bulan Tergugat wajib menemui Penggugat untuk akat jual beli dihadapan PPAT, namun Tergugat tidak melaksanakannya, bahkan telah dihubungi dan dicari pada alamatnya, Tergugat tidak lagi berada pada alamatnya tersebut, dengan demikian Tergugat telah wanprestasi. Bahwa sebagaimana telah diperjanjikan, seharusnya setelah lewat waktu 2 bulan Tergugat wajib menemui Penggugat untuk akat jual beli dihadapan PPAT, namun Tergugat tidak melaksanakannya, bahkan telah dihubungi dan dicari pada alamatnya, Tergugat tidak lagi berada pada alamatnya tersebut, dengan demikian Tergugat telah Wanprestasi ;
9. Bahwa atas kelalaian Tergugat tersebut, sampai saat ini status kepemilikan tanah/rumah yang telah Penggugat beli tersebut, masih tertulis atas nama Turut Tergugat I, maka untuk menegaskan hak kepemilikan Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik, maka dengan gugatan ini, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk dapat kiranya berkenan menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah sah dan berharga (sebagaimana halnya akta jual beli dihadapan PPAT) dengan memerintahkan instansi terkait (BPN) untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik atas nama Tersebut kepada nama Penggugat ;

Berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan diatas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru atau Majelis Hakim yang

Halaman 3 dari hal 26 putusan No. 4/PDT/2017/PT.PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi ;
3. Menyatakan bukti yang diajukan Penggugat adalah sah dan berharga ;
4. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 06 tanggal 09 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III terhadap sebidang tanah berikut 1 unit bangunan rumah di atasnya, yang terletak di Jalan Sembilang Indah No. 51 Kelurahan Tangkerang Tengah Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, sebagaimana ditegaskan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1025/Kel. Tangkerang Tengah, surat Ukur Nomor 1171/ Tang. Tengah, tanggal 24 April 2006, adalah sah dan berharga ;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut 1 unit bangunan rumah di atasnya, yang terletak di Jalan Sembilang Indah No. 51 Kelurahan Tangkerang Tengah Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, sebagaimana ditegaskan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1025/Kel. Tangkerang Tengah, Surat Ukur Nomor 1171/Tang. Tengah, tanggal 24 April 2006 ;
6. Memerintahkan instansi berwenang (Badan Pertanahan Nasional) dimana lokasi tanah tersebut, untuk mencatatkan dan memproses peralihan hak atas tanah objek jual beli Sertifikat Hak Milik Nomor 1025/Kel. Tangkerang Tengah dari nama Turut Tergugat I menjadi atas nama pemegang hak selanjutnya yaitu nama Penggugat ;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini ;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, secara berturut-turut Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan jawabannya masing-masing menyampaikan jawabannya tertanggal 4 Mei 2016 sebagai berikut;

Jawaban Tergugat :

DALAM KONVENSI :

1. Bahwa benar dalil Penggugat pada point 1 Gugatannya yang menyebutkan "Bahwa berdasarkan Akta Kuasa.....dst", sehingga Tergugat adalah merupakan Kuasa dari Turut Tergugat I untuk menjual, menjaminkan (borg), membalik namakan atas nama penerima kuasa sendiri ataupun pihak yang ditunjuk oleh penerima kuasa atas sebidang tanah milik Turut Tergugat I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa benar pada tanggal 09 Juli 2013 terjadi kesepakatan perjanjian jual beli sebagai mana dalam Akta Perjanjian Jual Beli No.06 tanggal 09 Juli 2013 yang mana pada hakikatnya merupakan solusi dalam membuat perjanjian pinjam meminjam uang, karena menurut Penggugat, bahwa sistim pinjam meminjam disertai dengan bunga adalah tindakan riba yang bertentangan dengan akidah-akidah Islam dan dilakukan oleh para rentenir bukan oleh Penggugat yang bergelar seorang Haji yang taat beragama ; Bahwa untuk menghilangkan kesan riba/rentenir yang tidak disukai oleh Penggugat, disepakati pola peminjaman dengan cara membuat Akta Perjanjian Jual Beli (Akta PJB), dimana didalamnya disebutkan bahwa Tergugat seolah-olah menjual rumah tinggal tersebut kepada Penggugat sebesar Rp 550.000.000,00, dan dalam tempo 2 (dua) bulan sejak seluruh uang diterima oleh Tergugat, maka Tergugat dapat membeli kembali dari Penggugat dengan harga sebesar Rp 550.000.000,00 ditambah besarnya inflasi tahun berjalan dan ditambah lagi keuntungan sesuai dengan bunga bank, namun jika dalam waktu 2 (dua) bulan tersebut Tergugat tidak membeli kembali, maka Tergugat dinyatakan sudah menjual rumah tersebut dengan harga sebesar Rp 550.000.000,00 kepada Penggugat sebagaimana dalam Akta PJB Nomor 06 tanggal 09 Juli 2013 ;
3. Bahwa dengan adanya beberapa penyimpangan dalam pelaksanaan isi dari Akta Perjanjian Jual Beli No. 6 Tanggal 09-07-2016 yang dilakukan oleh Penggugat, maka disepakati beberapa hal yang dibuat setelah terbitnya Akta Perjanjian Jual Beli tersebut, antara lain :
 - a. Bahwa oleh karena pemberian uang pinjaman sebagai pembayaran tersebut dilakukan tidak sekaligus pada saat Perjanjian Jual Beli No. 6 tanggal 09 Juli 2013 ditanda tangani, akan tetapi dilakukan dengan beberapa tahap pembayaran baik dengan uang kontan maupun dengan cara transfer ke rekening Tergugat (Bukti T3), maka disepakati bahwa yang menjadi bukti penerimaan seluruh uang pembayaran sebesar Rp 550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta) dari Penggugat adalah berupa kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat dan disahkan oleh notaris Bakhtiasih Durin, SH dan dengan memakai blanko kwitansi dari Notaris, kwitansi ini diberikan setelah Penggugat menunjukkan tanda terima uang kontan yang ditandatangani oleh Tergugat dan atau Resi Transfer ke Rekening Tergugat yang telah divalidasi oleh pihak Bank ;
 - b. Bahwa disebabkan pemberian uang dilakukan secara bertahap setelah terbitnya Akta Perjanjian Jual Beli pada tanggal 09 Juli 2013, maka jaminan/anggunan berupa SHM No. 1025/Kel. Tangkerang Tengah,

Halaman 5 dari hal 26 putusan No. 4/PDT/2017/PT.PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa dan IMB No. 148/KMD/IMB-P/DTRB/2012 tidak dapat Tergugat berikan kepada Penggugat pada saat penandatanganan Akta tersebut, namun demi menjunjung tinggi prinsip-prinsip keadilan dan prinsip-prinsip kejujuran, surat-surat tersebut Tergugat titipkan kepada TURUT TERGUGAT III untuk diberikan kepada Penggugat jika seluruh uang yang telah diperjanjikan telah Tergugat terima dari Penggugat ;

4. Bahwa tidak benar dan merupakan kebohongan yang sistemik yang dilakukan oleh Penggugat pada point 3 huruf a dan b, yang benar adalah :
 - a. Bahwa sampai saat ini Penggugat belum dibayar lunas. Pembayaran yang diterima Tergugat dari Penggugat sampai saat ini hanya sebesar Rp 525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta), sehingga terdapat kekurangan pembayaran sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta Rupiah), sebagaimana note yang ditulis oleh Turut Tergugat III dalam blanko kwitansi yang berkop Notaris yang Tergugat tanda tangani (Bukti T4). Dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan pada point 3 huruf a merupakan pernyataan tidak benar dan berusaha untuk berbohong, sehingga sepatutnya ditolak ;
 - b. Tidak benar sepenuhnya dalil-dalil yang disampaikan Penggugat pada point 3 huruf b Gugatannya, terlihat ada upaya pemutar balikkan dari fakta-fakta yang sebenarnya dilakukan oleh Penggugat dengan mengambil penggalan alinea yang seharusnya merupakan satu kesatuan utuh yang saling berkaitan sebab dan akibatnya; yang benar adalah “Dengan akta ini juga, para pihak menerangkan apabila Pihak Pertama (Tergugat) ingin membeli kembali tanah dan rumah tersebut dalam waktu 2 (dua) bulan sejak tanggal uang jual beli diterima Pihak Pertama (Tergugat) dari Pihak Kedua (Penggugat) maka Pihak Kedua (Penggugat) harus mengembalikan sertifikat yang belum dilaksanakan proses balik nama ke atas nama Pihak Kedua (Penggugat) di Kantor BPN Pekanbaru, dengan ganti rugi sebesar Rp 550.000.000,00 ditambah inflasi saat itu dan ditambah lagi dengan keuntungan yang telah disepakati bersama Penggugat (disepakati penghitungan ini berdasarkan besarnya bunga deposito perbankan), akan tetapidst” ;

Sampai saat sidang ini dilaksanakan, “uang penjualan” sebesar Rp 550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta) yang diperjanjikan oleh Penggugat sebagai mana dalam Akta Perjanjian Jual Beli ini belum Tergugat terima seluruhnya, Tergugat hanya menerima dari Penggugat sebesar Rp 525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta Rupiah). Sehingga Pembelian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali oleh Tergugat belum dapat dilaksanakan. Sehingga dalil-dalil Penggugat pada point 3 huruf b sepatutnya Ditolak ;

5. Bahwa menurut Turut Tergugat III sewaktu Tergugat sedang berada di Jakarta, seluruh surat-surat yang dijadikan sebagai jaminan yang Tergugat titipkan kepada Turut Tergugat III telah dirampas oleh Penggugat pada sekitar bulan Mei 2014; namun dengan pikiran yang masih jernih, menurut Tergugat hal ini mustahil dilakukan baik oleh Penggugat selaku seorang haji yang taat beragama dan seorang yang menjunjung tinggi nilai kejujuran yang Islami tanpa kekerasan maupun oleh Turut Tergugat III selaku Notaris yang selalu menjaga nilai-nilai kejujuran dan sebagai penegak hukum yang dipercayai oleh negara, apalagi Turut Tergugat III tidak melaporkan aksi perampasan yang dilakukan oleh Penggugat ini ke pihak yang berwajib atau Kepolisian ;

Namun untuk menjaga tidak terjadinya balik nama atas surat-surat yang dititipkan kepada Turut Tergugat III ini, maka Tergugat telah meminta pemblokiran kepada Pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) terhadap Sertifikat SHM No. 1025/Kel. Tangkerang Tengah dari upaya-upaya balik nama yang mungkin akan terjadi dan akan dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab ;

6. Bahwa merupakan suatu kebohongan yang diulang-ulang dan berkali-kali sebagaimana dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat pada point 4, point 7 dan point 8 Gugatannya, hal ini disebabkan antara lain :

- a. Sampai saat ini Penggugat hanya memberikan Rp 525.000.000,00 dalam bentuk uang kontan dan transfer ke rekening Tergugat (Bukti T3 dan Bukti T4). Sehingga terdapat kekurangan pembayaran yang merupakan kewajiban Penggugat sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta Rupiah). Dengan tidak dijalankannya kewajiban Penggugat memberikan seluruh “pembayaran”, sehingga belum timbul kewajiban Tergugat untuk membeli kembali sebagaimana dalam Akta Perjanjian Jual Beli yang telah disepakati ;

Sehingga tidak benar dan tidak berdasarkan fakta-fakta yang ada pernyataan dari Penggugat, yang menyatakan bahwa “Tergugat tidak mampu membeli kembali dan seharusnya Tergugat mendatangi Penggugat untuk memulai proses balik nama ...dst”, yang benar adalah bahwa disebabkan Tergugat belum menerima keseluruhan pembayaran yang diperjanjikan sesuai dalam akta, sehingga kewajiban untuk membeli kembali dalam masa 2 (dua) bulan sejak keseluruhan pembayaran diterima Tergugat belum dapat diberlakukan ;

Halaman 7 dari hal 26 putusan No. 4/PDT/2017/PT.PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



b. Bahwa Tergugat lah yang selalu ingin melakukan pertemuan dengan Penggugat, disebabkan Tergugat selalu mengingatkan kepada Penggugat baik via hand phone, atau titip pesan melalui TURUT TERGUGAT III dan sdr. Bendri Saleh, maupun dalam beberapa kali pertemuan dan atau rencana pertemuan yang diadakan di ruangan notaris TURUT TERGUGAT III tentang kekurangan pembayaran dan meminta Penggugat agar segera memberikan kekurangan sisa "pembayaran", yang mana upaya-upaya ini Tergugat rincikan sebagai berikut :

- Pertemuan di Kantor TURUT TERGUGAT III di Jln. HOS. Cokroaminoto tgl 23 Juli 2013, hadir Tergugat, Penggugat disaksikan oleh Turut Tergugat III ;
- Pertemuan di Kantor Turut Tergugat III. di Jln. HOS. Cokroaminoto tgl 24 September 2013, hadir Tergugat, Penggugat disaksikan oleh Turut Tergugat III, untuk menindak lanjuti pengambilan Kwitansi oleh Penggugat namun uang belum sepenuhnya diberikan kepada Tergugat, sehingga Turut Tergugat III menuliskan note dalam kwitansi tersebut yang berbunyi "adanya pinjaman Dahrun Pasaribu yang tidak ada tanda terima dari Tergugat" (Bukti T4), sehingga yang diterima Tergugat dari Penggugat hanya senilai Rp. 525.000.000,00 ;
- Pertemuan di Kantor Turut Tergugat III di Jln. HOS. Cokroaminoto tanggal 13 November 2013, hadir Tergugat, Penggugat disaksikan oleh Turut Tergugat III, sdr. Bendri Saleh dan sdr. Iwan. Pada kesempatan pertemuan ini, Tergugat menawarkan kepada Penggugat untuk mengabaikan penyelesaian masalah kekurangan pembayaran sebesar Rp. 25.000.000,00, dan memperhitungkan kewajiban mengembalikan uang Penggugat dihitung dari yang sudah diterima yaitu sebesar Rp. 525.000.000,00 + nilai inflasi + keuntungan berdasarkan bunga bank sehingga menjadi Rp. 583.275.000,00 yang mana rencananya akan Tergugat bayar jika nilai yang dihitung tersebut disepakati oleh Penggugat; Namun Penggugat tidak setuju, dan meminta pengembalian dana sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) ;
- Pertemuan di Kantor Turut Tergugat III di Jln. HOS. Cokroaminoto tanggal 22 November 2013, Hadir Penggugat, Tergugat disaksikan Turut Tergugat III, sdr. Bendri Saleh dan sdr. Iwan. Penggugat kembali meminta kepada Tergugat untuk mengembalikan dananya sebesar Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta Rupiah) dari Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

525.000.000,00 yang diterima Tergugat tanpa melakukan perhitungan apapun sebagaimana dalam Akta Perjanjian Jual Beli. Hal ini tidak Tergugat setuju, selanjutnya Tergugat kembali menawarkan besarnya pengembalian pembayaran yang dihitung dari besarnya pembayaran yang Tergugat terima yaitu sebesar Rp. 525.000.000,00 ditambah nilai inflasi dan ditambah lagi keuntungan berdasarkan bunga bank. Namun Penggugat tidak setuju dengan besarnya uang yang akan dikembalikan Tergugat, sehingga Penggugat tetap meminta pengembalian pembayaran sebesar Rp. 800.000.000,00. Pada akhirnya rencana pengembalian pembayaran mengalami jalan buntu, sehingga Tergugat tetap meminta agar Penggugat secepatnya memberikan kekurangan pembayaran sebesar Rp. 25.000.000,00 lagi kepada Tergugat ;

- Selama bulan Januari s/d April 2014, Tergugat berusaha meminta kekurangan pembayaran Rp. 25.000.000,00 dan berusaha untuk mengajak Penggugat untuk melakukan pertemuan, baik melalui kontak langsung kepada Penggugat maupun pesan melalui Turut Tergugat III; namun itikad baik Tergugat tidak pernah digubris oleh Penggugat. Apalagi sejak Penggugat menguasai rumah tersebut dengan cara merusak kunci rumah untuk dapat memasuki rumah pada bulan Desember 2013 ;
- Rencana pertemuan di Kantor Turut Tergugat III di Jln. Harapan Raya Pekanbaru tanggal 02 Mei 2014, Penggugat tidak hadir. Penggugat hanya menyampaikan pesan melalui Turut Tergugat III, bahwa pembayaran kepada Tergugat sudah dilakukan Penggugat, namun pesan Penggugat ini tanpa disertai bukti penerimaan pembayaran yang diterima dan ditandatangani oleh Tergugat; sehingga sampai saat ini Tergugat hanya menerima pembayaran sebesar Rp. 525.000.000,00 ;
- Menurut Turut Tergugat III via hand phone, bahwa tgl 23 Mei 2014 sewaktu Turut Tergugat III memperlihatkan seluruh titipan Tergugat berupa surat-surat yang dijadikan jaminan/borg kepada Penggugat di kantor Turut Tergugat III yang berada di Jalan Harapan Raya Pekanbaru, tiba-tiba dirampas oleh Penggugat selanjutnya Penggugat membawa kabur seluruh surat-surat jaminan/borg yang menjadi titipan Tergugat kepada Turut Tergugat III. Namun dengan pikiran yang masih jernih Tergugat beranggapan bahwa hal ini mustahil dilakukan baik oleh Penggugat selaku seorang haji yang taat

Halaman 9 dari hal 26 putusan No. 4/PDT/2017/PT.PBR



beragama dan seorang yang menjunjung tinggi nilai kejujuran yang Islami tanpa kekerasan maupun oleh Turut Tergugat III selaku Notaris yang selalu menjaga nilai-nilai kejujuran dan sebagai penegak hukum yang dipercayai oleh negara, apalagi Turut Tergugat III tidak melaporkan aksi perampasan yang dilakukan oleh Penggugat ini ke pihak yang wajib atau ke Kepolisian setempat.;

- Sejak perampasan surat-surat tanah yang Tergugat titipkan kepada Turut Tergugat III yang dilakukan oleh Penggugat, Tergugat tetap dalam pendapatnya yang disampaikan baik langsung kepada Penggugat maupun melalui Turut Tergugat III, bahwa Penggugat harus memberikan kekurangan pembayaran sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta Rupiah) kepada Tergugat terlebih dahulu, dan selanjutnya Penggugat berhak memiliki rumah dan tanah tersebut jika dalam 2 (dua) bulan sejak kekurangan pembayaran diterima Tergugat, ternyata Tergugat tidak mampu membeli kembali sebagaimana yang dimaksud dalam Akta Notaris Bakhtiasih Durin No. 06 tanggal 09 Juli 2013. ;

7. Bahwa tidak benar pernyataan Penggugat pada point 5 Gugatannya, yang menyebutkan "rumah tersebut telah dikuasai dan sekaligus telah ditempati oleh Penggugat tidak ada klaim dari pihak manapun" disebabkan Tergugat telah berkali-kali melakukan klaim atas tindakan liar dan premanisme dari Penggugat yang menguasai rumah dengan cara merusak kunci pintu rumah dan gembok yang anak kunci dan anak gembok masih Tergugat pegang, selanjutnya tanpa rasa malu dan tanpa merasa sungkan dengan cara premanisme, Penggugat telah pula memasang plang yang bertuliskan "Rumah ini telah dibeli dengan Akta Notaris No. 06 tanggal 09-07-2013, TTD H. Bachtiar Mailun, SE HP. 08127558422". Hal ini meperlihatkan ketamakan dan ambisi dari Penggugat untuk menguasai hak orang lain tanpa melalui proses hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia, namun klaim yang dilakukan oleh Tergugat pada saat dilakukan pertemuan dan atau melalui telepon ini tidak pernah digubris oleh Penggugat, bahkan Penggugat melontarkan kata-kata yang kasar dan tidak pada tempatnya ;

Bahwa menguasai/menduduki hak milik seseorang dengan cara-cara premanisme dan tidak bermartabat, bukan berarti secara otomatis dapat berpindah tangan menjadi milik Penggugat sebagaimana dalil Penggugat dalam Gugatannya pada point 5 ;

Pada akhirnya, disebabkan pertimbangan-pertimbangan rasional dan Tergugat meyakini bahwa hukum adalah diatas segalanya dan Negara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) adalah Negara Hukum yang saat ini berusaha menegakkan hukum positif bukan premanisme atau adu kekuatan; karena gaya dan tindakan premanisme atau adu kekuatan ini sepatutnya dibasmi dari NKRI yang kita cintai ini, ditambah lagi Penggugat merupakan seorang tua yang berumur diatas 65 tahun dengan prediket haji yang taat beragama dan banyak pengalaman, tidak lah pantas dan patut untuk bertindak dengan cara-cara premanisme, tentunya banyak bertobat dan selalu mensyukuri nikmat adalah langkah yang terbaik dilakukan pada saat ini ;

8. Bahwa sejak Tahun 2004 sampai sekarang Tergugat telah menetap dan berdomisili di alamat yang sama sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk yang dipakai dalam Akta Perjanjian Jual Beli, dan tidak pernah sehari pun Tergugat pindah dari alamat tersebut; bahkan saat ini Tergugat menjabat sebagai Ketua Rukun Tetangga pada lingkungan tempat tinggal/domisili Tergugat (Bukti T7). Begitu juga nomor hand phone Tergugat, sejak mulai dibeli pada tahun 2002 sampai saat ini masih tetap Tergugat gunakan dan tetap aktif ;

Sehingga sangat jelas pernyataan Penggugat pada point 7 dan point 8 yang menyatakan Tergugat susah dicari dan sudah pindah dan tidak diketahui lagi tempat tinggal saat ini...dst) merupakan upaya pembohongan dan pemutarbalikan dari fakta-fakta sebenarnya, yang bertujuan ingin menguasai hak milik Tergugat dengan cara-cara tidak benar dan tidak halal atau dengan kata lain dengan cara-cara yang penuh kebohongan. Selanjutnya dalil Penggugat pada point 8 dalam Gugatannya yang menyebutkan bahwa Tergugat telah Wanprestasi, sepatutnya ditolak ;

9. Bahwa dengan tidak diberikannya kekurangan pembayaran sebesar Rp. 25.000.000,00 sampai saat ini, maka point-point perjanjian sebagaimana dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 6 tanggal 09-07-2013 telah dilanggar sendiri oleh Penggugat; sehingga kewajiban Tergugat untuk membeli kembali belum dapat diberlakukan ;

Bahwa Kewajiban Tergugat untuk membeli kembali rumah tersebut akan berlaku jika dalam tempo 2 (dua) bulan terhitung sejak Tergugat telah menerima kekurangan pembayaran sebesar Rp. 25.000.000,00 dengan harga Rp. 550.000.000,00 ditambah besarnya inflasi dan ditambah keuntungan Penggugat berdasarkan bunga deposito perbankan ;

Dengan tidak dilaksanakannya seluruh perjanjian ini oleh Penggugat, maka rumah dan tanah yang dijadikan sebagai jaminan / borg, saat ini bukanlah milik sah dari Penggugat tapi rumah dan tanah tersebut adalah milik sah dari

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

Turut Tergugat I yang dikuasakan kepada Tergugat, sehingga permohonan Penggugat kepada Majelis Hakim yang menangani perkara ini sebagaimana dalam point 9 Gugatan Penggugat, selayaknya ditolak ;

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa dalil-dalil yang Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat sampaikan pada Jawaban Dalam Pokok Perkara (Konvensi), juga menjadi dalil-dalil dalam Gugatan Rekonvensi yang merupakan suatu kesatuan tidak terpisahkan pada Gugatan Rekonvensi yang Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat ajukan ini ;
2. Bahwa alasan tidak mau disebut rentenir dan tidak mau memakan uang riba yang dikemukakan oleh Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat dalam memberikan pinjaman sehingga disepakati untuk membuat skenario jual beli yang dituang dalam Akta Jual Beli No. 06 tanggal 09-07-2013, adalah merupakan ambisi dan ketamakan Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat untuk menguasai/membeli rumah yang dijadikan jaminan itu dengan harga murah dan harus Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat beli kembali dengan harga tinggi ;

Hal ini terbukti dengan tawaran harga jual dari Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat pada bulan November 2013 yang menetapkan harga jual sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) selanjutnya diturunkan menjadi Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta) pada bulan yang sama dan dalam Proposal Perdamaian yang diajukan pada sidang Mediasi yang menetapkan harga jual sebesar Rp. 950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta Rupiah), padahal sampai saat ini Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat hanya menerima sebagian pembayaran dari yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Jual Beli yaitu sebesar Rp. 525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta Rupiah) dari Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat. Sehingga penetapan harga beli kembali oleh Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat ini, bertentangan dengan kesepakatan-kesepakatan sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Jual Beli. Hal ini membuktikan bahwa sifat rentenir yang pemakan riba amat sangat melekat dalam jiwa dan pikiran Tergugat Rekonvensi /semula Penggugat yang sangat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia ;

3. Bahwa dengan dikuasainya Rumah (fisik Jaminan) sejak tanggal 20 September 2013 oleh Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat dengan memakai cara-cara yang tidak patut dan tanpa alas hak yaitu dengan membongkar paksa gembok dan kunci rumah tanpa sepengetahuan

Halaman 12 dari hal 26 putusan No. 4/PDT/2017/PT.PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat selanjutnya menduduki rumah dan tanah yang dijadikan sebagai jaminan ini, dilanjutkan pemasangan plang yang bertuliskan "Rumah ini telah dibeli dengan Akta Notaris No. 06 tanggal 09-07-2013 TTD H. Bachtiar Mailun, SE HP. 08127558422" ; padahal sampai saat ini, rumah yang dijamin ini pun juga belum menjadi milik Tergugat Rekonvensi / semula Penggugat ;

Tindakan dari Tergugat Rekonvensi / semula Penggugat diatas memperlihatkan arogansi, tidak taat hukum dan tidak menghormati Akta Perjanjian Jual Beli serta merupakan tindakan sewenang-wenang / intimidasi dan cara-cara premanisme kepada Penggugat Rekonvensi / semula Tergugat ;

4. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat yang menguasai rumah milik Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat tanpa dasar hukum yang jelas dan benar sejak bulan September 2013 sampai saat ini atau selama 2 tahun 7 bulan, telah menghilangkan kesempatan kepada Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat untuk menyewa rumah tersebut yang menjadi sumber penghasilan bagi Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat. Dimana sebelumnya, rumah yang dijadikan jaminan tersebut Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat sewa/kontrak kepada yang membutuhkan dengan harga sebesar Rp. 35.000.000,00 setiap tahunnya, sehingga penghasilan Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat yang hilang selama 2 tahun 6 bulan menjadi sebesar Rp. 87.500.000,00 (delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) ;
Saat ini, tanpa memiliki rasa malu Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat telah pula menyewakan rumah yang masih milik Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat dengan cara menerima kost-kostan wanita. Dengan kata lain, Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat telah menggunakan sumber penghasilan Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat yang nota bene belum sah milik Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat ;---
5. Bahwa oleh karena pada bulan Mei 2014, menurut Turut Tergugat Rekonvensi/semula Turut Tergugat III, Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat telah merampas jaminan/anggunan berupa SHM No. 1025/Kel. Tangkerang Tengah, IMB No. 148/KMD/IMB-P/DTRB/2012SHM No. 1025/Kel. Tangkerang dan Akta Kuasa Notaris Sri Rahayu pada saat Turut Tergugat Rekonvensi/semula Turut Tergugat III memperlihatkan seluruh surat-surat jaminan yang Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat titipkan. Namun perampasan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi / semula Penggugat tidak ditindak lanjuti dalam bentuk laporan kepada pihak

Halaman 13 dari hal 26 putusan No. 4/PDT/2017/PT.PBR



kepolisian oleh Turut Tergugat Rekonvensi/semula Turut Tergugat III; hal ini memberikan keyakinan bahwa merupakan hal yang mustahil dilakukan baik oleh Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat selaku seorang haji yang taat beragama dan seorang yang menjunjung tinggi nilai kejujuran yang Islami tanpa kekerasan maupun oleh Turut Tergugat Rekonvensi/semula Turut Tergugat III selaku Notaris yang selalu menjaga nilai-nilai kejujuran sebagai penegak hukum yang dipercayai oleh negara ;

Bahwa untuk menjaga tidak terjadinya balik nama atas surat-surat yang dititipkan kepada Tergugat Rekonvensi/semula Turut Tergugat III ini, maka Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat telah meminta pemblokiran kepada Pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) terhadap Sertifikat SHM No. 1025/Kel. Tangkerang Tengah dari upaya-upaya balik nama yang mungkin akan terjadi dan akan dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab ;

Namun jika dalam persidangan ini, ditemukan fakta-fakta bahwa telah terjadi perampasan surat-surat tanah yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi / semula Penggugat dari tangan Turut Tergugat Rekonvensi / semula Turut Tergugat III yang merupakan titipan jaminan dari Penggugat Rekonvensi / semula Tergugat, maka hal ini patut diduga telah terjadi tindak pidana perampasan yang jelas-jelas sangat merugikan Penggugat Rekonvensi / semula Tergugat. Atas dasar ini, mohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk menindak lanjuti temuan tindakan pidana ini ke kepolisian setempat ;

6. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 6 tanggal 09-07-2013, jika Tergugat Rekonvensi / semula Penggugat melunasi kekurangan pembayaran sebesar Rp. 25.000.000,00, maka dalam tempo selambat-lambatnya 2 (dua) bulan ke depan dihitung sejak kekurangan pembayaran diberikan, maka Penggugat Rekonvensi / semula Tergugat dapat membeli kembali dengan memperhitungkan nilai inflasi Tahun 2015 sebesar 9 % dan bunga deposito perbankan sebesar 9,5 % pertahun, sehingga besarnya harga pembelian kembali sebesar Rp. 566.958.000,00 (lima ratus enam puluh enam juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu Rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut :

- Pinjaman yg diterima/harga jual.....	Rp. 550.000.000,00
- Nilai Inflasi $2/12 \times 9\% \times \text{Rp. } 550.000.000$	= Rp. 8.250.000,00
- Keuntungan $2/12 \times 9,5\% \times \text{Rp. } 550.000.000$	= <u>Rp. 8.708.000,00 (+)</u>
Total seluruhnya	Rp. 566.958.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa ada kekhawatiran dari Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat tentang niat baik dari Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat disebabkan surat-surat tanah maupun fisik rumah saat ini dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat akan dipindah tangankan/digadaikan kembali, sehingga Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru melalui Majelis Hakim Yang Terhormat untuk Meletakkan Sita Jaminan selanjutnya memerintahkan Tergugat Rekonvensi / semula Penggugat agar mengosongkan rumah yang saat ini masih dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat dalam bentuk Putusan Sela ;

Atas dasar pertimbangan-pertimbangan dan dalil-dalil Penggugat Rekonvensi / semula Tergugat dalam Jawaban pada Pokok Perkara dan Gugatan Rekonvensi tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat, bermohon kepada Yang Terhormat Ketua dan anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dalil-dalil Jawaban Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya ;

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

PUTUSAN SELA :

1. Meletakkan Sita Jaminan atas surat-surat berupa : SHM No. 1025/Kel. Tangkerang Tengah, IMB No. 148/KMD/IMB-P/DTRB/2012SHM No. 1025/Kel. Tangkerang dan Akta Kuasa Notaris Sri Rahayu ;
2. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi / semula Penggugat agar mengosongkan rumah yang saat ini masih dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi / semula Tergugat seketika dan sekaligus ;

DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan balik (Rekonvensi) dari Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan dari Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
3. Menyatakan sah Sita Jaminan atas surat-surat berupa : SHM No. 1025/Kel. Tangkerang Tengah, IMB No. 148/KMD/IMB-P/DTRB/2012SHM No. 1025/Kel. Tangkerang dan Akta Kuasa Notaris Sri Rahayu ;
4. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi / semula Penggugat agar mengosongkan rumah yang saat ini masih dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi / semula Tergugat seketika dan sekaligus ;

Halaman 15 dari hal 26 putusan No. 4/PDT/2017/PT.PBR



5. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat harus memenuhi seluruh uang pembayaran hingga sebesar Rp. 550.000.000,00 dengan cara memberikan kekurangan dana sebesar Rp. 25.000.000,00 kepada Penggugat Rekonvensi / semula Tergugat ;
6. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat membayar kerugian atas hilangnya kesempatan Tergugat untuk memperoleh uang sewa rumah selama 2 Tahun 6 bulan sebesar Rp. 87.500.000,00 kepada Penggugat Rekonvensi / semula Tergugat ;
7. Jika item 1 dan item 2 ini telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat, selanjutnya memerintahkan Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat wajib melaksanakan seluruh kesepakatan dalam Akta Perjanjian No. 6 Tanggal 09-07-2013 berupa :
 - a. Dalam tempo selambat-lambatnya 2 (dua) bulan, Penggugat Rekonvensi / semula Tergugat wajib membeli kembali rumah yang dijaminan tersebut dengan harga sebesar Rp. 566.958.000,00.
 - b. Jika kewajiban Penggugat Rekonvensi / semula Tergugat sebagaimana pada point a diatas tidak dilaksanakan, maka Penggugat Rekonvensi / semula Tergugat harus segera menandatangani Akta Jual Beli untuk proses balik nama Surat Jaminan.

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

Jawaban Turut Tergugat I:

1. Bahwa Turut Tergugat-I secara tegas menolak keseluruhan Tentang Pokok Perkara / dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat (Bahtiar Mailun) ;
2. Bahwa Turut Tergugat I merasa kecewa dan tertipu atas perbuatan yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat karena mengenai penjualan tidak pernah diberitahukan kepada Turut Tergugat I baik dari Penggugat dan Tergugat. Hingga saat sekarang Turut Tergugat tidak pernah kenal dengan Penggugat ;
3. Bahwa Rumah dan bangunan Milik Turut Tergugat-I, SHM No.1025, Kel. Tangkerang Tengah, Kec. Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Merupakan masih milik Sah dari Turut Tergugat-I, dan Turut Tergugat-I mengetahui tanah dan bangunan tersebut bermasalah setelah mendapatkan relas dari Pengadilan Negeri Pekanbaru, yang mana Klein Kami digugat oleh Penggugat (Bahtiar Mailun) dengan dasar menurut Penggugat tanah dan bangunan tersebut sudah dijual oleh Tergugat (Dahrn Pasaribu), setelah mengetahui hal tersebut klien kami sangat terkejut mendengar kronologis tanah dan bangunan tersebut di jual oleh Tergugat (Dahrn Pasaribu) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan kesepakatan antara Klien Kami (Norsim Kamaruddin) dengan Tergugat (Dahrhun Pasaribu), Klien Kami tidak pernah menyuruh Tergugat untuk menjual tanah dan bangunan tersebut melainkan hanya untuk menjaminkan / Pinjaman Uang dan memborohkan surat tanah dan bangunan tersebut ;
5. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No.5 Pada Tanggal 21 April 2012 yang mana antara Tergugat-I / Klien kami dan Tergugat (Dahrhun Pasaribu) membuat akta Kuasa bertujuan untuk Menjaminkan atau memborohkan, kuasa tersebut hanya untuk kepentingan Perseroan Terbatas (PT) INTAN KEMILAU untuk mendapatkan biaya operasional Perseroan / Perusahaan, Bukan untuk atas nama Direktur Utama Perseroan PT. SUMBER KARYA BANGKO ;
6. Bahwa setelah dibuat Akta Kuasa No.5 Pada Tanggal 21 April 2012, tidak lama kemudian dibuat Kesepakatan baru antara Turut Tergugat I / Klien Kami dengan Tergugat (Dahrhun Pasaribu), yang mana sesuai dengan berita acara Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan PT. INTAN KEMILAU pada Tanggal 24 Juli 2014 dengan No. Akta 44/2014 yang mana isinya pada keputusan Rapat pada point 3 menerangkan : *Rumah milik Komisaris Tuan Norsim Kamaruddin yang terletak di Kel Tangkerang Tengah, Pekanbaru, Berdasarkan sertifikat hak milik No.1025 adalah pasilitas yang diberikan kepada direktur Utama untuk mendapatkan biaya operasional perseroan, baik dalam bentuk pinjaman atau bentuk lainnya terkait penggunaan tersebut harus sudah ditebus kembali setelah pencairan akad kredit pemilikan rumah KPR sebanyak 42 unit ;*
7. Bahwa dalam hal ini Penggugat selaku pembeli rumah dan bangunan tidak mempunyai Prinsip Kehati-hatian dan tidak mempunyai Etik baik dalam membeli rumah dan bangunan tersebut. Seharusnya jika ingin membeli rumah tersebut pada saat transaksi pembayaran harus mengetahui sah kepemilikan tanah dan bangunan secara legalitas menurut pandangan Hukum ;
8. Bahwa seharusnya Penggugat dalam Membeli tanah dan bangunan bukan hanya percaya semata dengan surat kuasa yang diberikan oleh Tergugat akan tetapi harus menanyakan siapa pemilik tanah dan bangunan menurut hukum, dan seharusnya Penggugat harus menyuruh Tergugat untuk menghadirkan Pemberi kuasa tersebut, bukan malah rumah Klien Kami diambil sepihak dan belum ada izin yang sah dari Klein Kami ;

Berdasarkan uraian diatas, dimohon dengan segala hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru dan atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri

Halaman 17 dari hal 26 putusan No. 4/PDT/2017/PT.PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekanbaru yang terhormat, untuk mengabulkan Jawaban dari Turut Tergugat-I memberikan Putusan yang amarnya berbunyi, sebagai berikut :

1. Menolak seluruh dalil-dalil dalam Gugatan Penggugat ;
2. Mengabulkan seluruh Jawaban dari Turut Tergugat-I / Norsim Kamaruddin ;
3. Menyatakan Perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak sah secara hukum ;
4. Menyatakan Sebidang tanah dan rumah yang terletak di Jalan Sembilang Indah No.51 Kel. Tangkerang Tengah, Kec, Marpoyan Damai Kota Pekanbaru berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1025 / Kel. Tangkerang Tengah, Surat ukur No.1171/2006 adalah milik sah Turut Tergugat-I supaya dikembalikan kepada Tuan NORSIM KAMARUDDIN ;
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan seluruh uang yang diterima dari Penggugat ;
6. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat dan Tergugat ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik yang pada pokoknya menyatakan menolak seluruh Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I serta bertetap pada dalil gugatannya ;

Memperhatikan dan mengutip keadaan –keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 9/Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 12 Juli 2016 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. Dalam Konvensi :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

II. Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini hingga kini ditaksir sebesar Rp. 4.188.380,00 (empat juta seratus delapan puluh delapan ribu tiga ratus delapan puluh Rupiah) ;

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru yang menyatakan bahwa pada tanggal 26 Juli 2016 pihak Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkara mereka yang diputus oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru, Nomor : 9/Pdt.G/2016/PN.Pbr, tanggal 12 Juli 2016 , untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Halaman 18 dari hal 26 putusan No. 4/PDT/2017/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding dari Pembanding, dahulu Penggugat, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bengkalis yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding dahulu Tergugat pada tanggal 26 September 2016;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding Pembanding, dahulu penggugat yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bengkalis yang menyatakan permohonan banding tersebut telah disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Turut terbanding, dahulu Turut tergugat pada tanggal 26 September 2016;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding pembanding, dahulu penggugat yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru yang menyatakan bahwa Permohonan banding tersebut telah disampaikan secara sah dan seksama kepada turut terbanding III, dahulu turut tergugat III, pada tanggal 08 Agustus 2016;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat, melalui kuasanya tertanggal 25 Agustus 2016 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 April 2016 dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama masing-masing kepada pihak Terbanding dahulu tergugat pada tanggal 26 September 2016, kepada Turut terbanding I, dahulu Turut tergugat I pada tanggal 14 September 2016, dan kepada Turut terbanding, dahulu Turut tergugat pada tanggal 26 September 2016 serta kepada Turut terbanding III, dahulu Turut tergugat III, pada 01 September 2016;

Membaca surat kontra memori banding yang diajukan oleh Turut terbanding I, dahulu Turut tergugat I melalui kuasanya tertanggal 20 September 2016, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2016 dan surat kontra memori banding tersebut telah pula diberitahukan dengan cara seksama kepada Pembanding, semula Penggugat pada tanggal 07 September 2016;

Membaca Surat Kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding, semula Tergugat tertanggal 07 Oktober 2016 dan Surat Kontra Memori banding tersebut telah pula diberitahukan dengan cara seksama dan diserahkan kepada Pembanding, semula Penggugat pada tanggal 12 Oktober 2016;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor : 9 /Pdt.G/2016 /PN.Pbr, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberi kesempatan kepada pihak Pembanding, semula Penggugat pada 7 September 2016 , kepada terbanding semula tergugat

Halaman 19 dari hal 26 putusan No. 4/PDT/2017/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 5 Oktober 2016 dan kepada Turut terbanding I, semula Turut tergugat I, pada tanggal 14 September 2016, kepada Turut terbanding II semula Turut tergugat II pada tanggal 5 Oktober 2016 serta kepada Turut terbanding III, semula Turut tergugat III pada tanggal 9 Desember 2016;

Tentang Pertimbangan Hukum :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding - semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor :9 /Pdt.G/2016/PN.Pbr, tanggal 12 Juli 2016, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding-semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, tertanggal 25 Agustus 2016 dan surat kontra Memori banding yang telah diajukan oleh Turut terbanding I / Turut tergugat I tertanggal 20 September 2016, serta Surat Kontra Memori banding yang telah diajukan oleh Terbanding - semula Tergugat Kompensi/ Penggugat ReKonvensi tertanggal 07 Oktober 2016, berpendapat sebagai berikut ;

DALAM KONVENSI.

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan hakim tingkat pertama dalam Konvensi, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Hakim tingkat pertama pada pertimbangannya mengenai ketentuan Pasal 1519 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa hubungan hukum yang terdapat dalam Pasal 1519 KUHPerdara tersebut tidak dikenal dalam sistim Adat,(pada halaman 33), menurut Majelis hakim tingkat banding Perjanjian Jual beli yang dilakukan oleh Pembanding - semula Penggugat dan Terbanding – semula Tergugat, adalah berpedoman pada Kkitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu sudah bersesuaian dengan ketentuan yang berlaku untuk Perjanjian pada umumnya, sebagai termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat Pertama pada halaman 32 dari putusan in cassu, sehingga menurut Majelis Hakim tingkat Pertama tidak tepat diterapkan terhadap Perkar a quo, akan tetapi menurut Majelis Hakim tingkat banding dengan adanya ketentuan pasal 1519 KUHPerdara tersebut justru untuk menjamin pemilik barang yang

Halaman 20 dari hal 26 putusan No. 4/PDT/2017/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijual kepada pihak pembeli (pihak lain), agar barang yang dijual tersebut dapat dimilikinya kembali;

Menimbang, bahwa selain dari hal tersebut diatas Putusan Hakim tingkat pertama juga mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2217. K/Sip/1982/ tanggal 31 Oktober 1983 Jo Nomor: 78/PK/Pdt/ 1984, tanggal 09 April 1987, yang menyatakan bahwa Akta notaris yang dibuat dengan materi "suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah / rumah yang dibungkus sebagai suatu perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali dengan dasar surat kuasa menjual dengan tujuan digunakan untuk melakukan Peralihan hak atas tanah dari siberhutang kepada siberpiutang, bila siberhutang wanprestasi maka hal tersebut adalah merupakan suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan (borg) tanah / rumah;

Menimbang, bahwa mengenai kedua Yurisprudensi tersebut diatas menurut Majelis hakim tingkat banding tidak dapat diterapkan terhadap kasus yang terjadi dalam perkara ini, karena dari fakta yang diperoleh perkara ini adalah murni tentang Jual beli sebidang tanah dengan sebuah bangunan Rumah diatasnya, yang telah dibuat Akta jual belinya dihadapan Notaris sebagai pejabat yang berwenang menurut Undang-undang yang berlaku, dalam hal ini dihadapan Tergugat III, sebagaimana termuat dalam bukti surat P.1, dengan judul Perjanjian jual beli, dan dalam perjanjian tersebut harganya sudah disepakati bersama antara Penjual dan Pembeli sebesar Rp. 550.000.000,00 (Lima ratus limapuluh juta Rupiah), sedangkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagaimana yang diuraikan diatas adalah berkaitan dengan Hutang piutang dengan jaminan (borg) tanah atau rumah;

Menimbang, bahwa setelah diteliti secara seksama dari berkas perkara serta bukti-bukti yang diajukan kepersidangan oleh kedua belah pihak yang berperkara maka dapat disimpulkan bahwa permasalahan jual beli a quo menjadi masalah berawal, pada waktu Pembanding-semula Penggugat hendak melakukan balik nama untuk atas nama Pembanding - semula Penggugat terhadap sebidang tanah beserta dengan bangunan diatasnya tersebut tidak bisa dilakukan, karena Terbanding- semula Tergugat tidak mau menemui Pembanding-semula Penggugat untuk melakukan balik nama terhadap sebidang tanah beserta bangunan diatasnya tersebut dihadapan PPAT, dalam hal ini adalah Turut terbanding III-semula turut tergugat III, kemudian menurut Terbanding - semula Tergugat, karena Pembanding - semula Penggugat belum melunasi semua harga sebidang tanah beserta dengan bangunan yang ada diatasnya sebesar Rp. 25.000.000,00 (duapuluh lima juta Rupiah) dari harga yang telah diperjanjikan dalam Akta jual beli (bukti surat, P. 1) sehingga

Halaman 21 dari hal 26 putusan No. 4/PDT/2017/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut Terbanding-semula Tergugat, belum timbul kewajiban bagi Terbanding / Tergugat untuk membeli kembali dalam masa 2(dua) bulan, sejak seluruh pembayaran diterima Terbanding - semula Tergugat, sebagaimana dalam Akta Perjanjian Jual beli yang telah disepakati, sedangkan menurut Pembanding-semula Penggugat, semua harga sebidang tanah beserta tanah dengan bangunan diatasnya sudah dilunasi seluruhnya, sebagaimana termuat dalam bukti-surat P.6;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-surat, P.6 a quo, yaitu kwitansi tanda pelunasan pembayaran harga sebidang tanah beserta dengan bangunan diatasnya, yang dibayar oleh Pembanding-semula Penggugat kepada Terbanding - semula Tergugat, yang didalam kwitansi tersebut ada pencantuman hutang Terbanding - semula Tergugat kepada Pembanding-semula Penggugat sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta Rupiah) sebagaimana termuat dalam bukti-surat P-2, dan P-3, yang kemudian dituangkan dalam bukti-surat P-6, sebagai kwitansi tanda pelunasan pembayaran harga sebidang tanah beserta dengan bangunan diatasnya yang menjadi obyek perkara;

Menimbang, bahwa menurut Terbanding - semula Tergugat harga sebidang tanah beserta dengan bangunan diatasnya tersebut masih belum lunas dibayar oleh Pembanding - semula Penggugat yaitu sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta Rupiah), akan tetapi dengan adanya bukti-surat P-6 tersebut yang merupakan kwitansi tanda pelunasan harga sebidang tanah beserta bangunan diatasnya dan dalam kwitansi tersebut disetujui oleh Terbanding - semula Tergugat yaitu dengan menanda tangannya, dengan demikian Terbanding - semula Tergugat setuju untuk mengkompensasi hutang Terbanding - semula Tergugat pada Pembanding-semula Penggugat;

Menimbang, bahwa disamping bukti-surat surat P.2, P.3, P.4, dan P.5, serta P-6 ada juga bukti-surat P-7, yang merupakan Pengakuan Terbanding - semula Tergugat yang menyatakan bahwa Pembanding - semula Penggugat telah memberikan semua uang / dana yang disepakati, dan bukti-surat P-7 a quo menurut Majelis hakim tingkat banding dapat dipandang sebagai pengakuan dari Terbanding - semula Tergugat atas lunasnya Pembayaran harga sebidang tanah beserta dengan bangunan diatasnya objek perkara, berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa Pembanding-semula Penggugat telah melunasi semua harga sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang menjadi objek perkara;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas bahwa Pembanding-semula Penggugat, telah melaksanakan kewajibannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Pembeli sebidang tanah beserta dengan bangunan diatasnya yaitu dengan membayar harga yang sudah disepakati, akan tetapi Tebanding-semula Tergugat tidak memenuhi kewajibannya yang sudah disepakati dalam Akte Perjanjian Jual beli Nomor: 06 tanggal 09 Juli 2013 yaitu melakukan akta Jual beli dihadapan PPAT dengan langsung proses balik nama ke atas nama Pembanding – semula Penggugat, dengan demikian maka perbuatan Terbanding – semula Tergugat merupakan perbuatan ingkar janji atau disebut dengan “wanprestasi”;

Menimbang, bahwa mengenai dalil gugatan Pembanding-semula Penggugat, yang berkaitan dengan permohonannya agar Pengadilan Memerintah Badan Pertanahan Nasional untuk mencatatkan dan memperos peralihan hak atas objek jual beli Sertifikat Hak Milik Nomor: 1025/Kel.Tangerang Tengah dari nama turut Tergugat I menjadi atas nama Pemegang hak selanjutnya yaitu atas nama Pembanding – semula Penggugat, hal ini menurut Majelis hakim tingkat banding tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, karena Lembaga Badan Pertanahan Nasional tidak berada dibawah Lembaga Peradilan, sehingga Pengadilan tidak berwenang untuk memerintah Badan Pertanahan Nasional, kecuali Badan Pertanahan Nasional tersebut ditarik sebagai pihak tergugat dalam kasus in cassu;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis hakim tingkat banding, dengan demikian Pembanding-semula Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, dan dengan terbuktinya dalil pokok dari gugatan a quo maka dalil gugatan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, oleh karenanya gugatan Pembanding-semula Penggugat dapat dikabulkan untuk sebahagian, dengan demikian maka putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor:9/ Pdt.G/ 2016/ PN.Pbr tanggal 12 Juli 2016, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan Pengadilan tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

DALAM REKONVENSI.

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan Pokok perkara Konvensi bahwa Pembanding - semula Penggugat Konvensi / Tergugat rekonvensi telah membayar semua harga sebidang tanah beserta 1 (satu) unit bangunan diatasnya sebesar Rp. 550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta Rupiah), sesuai dengan harga yang disepakati dalam Perjanjian Jual beli Nomor: 06, tanggal 09 Juli 2013, sebesar Rp.550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta Rupiah), meskipun menurut Terbanding - semula Tergugat Konvensi / Penggugat rekonvensi, Pembanding -

Halaman 23 dari hal 26 putusan No. 4/PDT/2017/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Penggugat konvensi / Tergugat rekonvensi belum melunasi harga sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang masih tersisa sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta Rupiah) akan tetapi Pembanding-semula Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi, telah dapat membuktikan sebagai mana yang termuat dalam bukti-surat, P.2, P.3, P.4, dan P.5, yang kemudian dibuat kwitansi tanda lunas sebagai termuat dalam bukti-surat P.6, dengan demikian Pembanding - semula Penggugat konvensi/ Tergugat rekonvensi telah memenuhi semua kewajibannya sebagai mana yang disepakati dalam Akta Perjanjian Jual Beli nomor: 06 tanggal 09 Juli 2013, (bukti-surat,P.1)

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, Terbanding - semula Tergugat Konvensi / Penggugat rekonvensi, tidak dapat membuktikan dalil gugatan Rekonvensinya, yang menyatakan bahwa Pembanding - semula Penggugat konvensi, belum melunasi sisa harga sebidang tanah beserta dengan bangunan di atasnya yaitu sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta Rupiah), maka oleh karenanya gugatan rekonvensi dari Terbanding-semula Tergugat / Penggugat rekonvensi haruslah ditolak, sehingga dengan demikian putusan dalam rekonvensi dari Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomo: 9/Pdt.G/2016/ PN.Pbr, tanggal 12 Juli 2016 tersebut dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Terbanding -semula Tergugat konvensi/ Penggugat rekonvensi berada dipihak yang kalah, maka dihukum pula untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Peraturan hukum dari Perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-undang nomor: 48 tahun 2009, tentang perubahan Undang-undang Nomor: 14 tahun 1970 tentang Kehakiman, jo. Undang-undang nomor: 49 tahun 2009, tentang perubahan Undang-undang Nomor: 2 tahun 1986 tentang peradilan umum, serta Rbg;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding - semula Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor :9 /Pdt.G/2016/PN.Pbr, tanggal 12 Juli 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;



MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat konvensi/ Tergugat rekonsensi/ Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat konvensi/ Penggugat rekonsensi /Terbading telah melakukan perbuatan ingkar janji, (Wanprestasi);
3. Menyatakan bukti yang diajukan Penggugat konvensi/ Tergugat rekonsensi/ Pembanding adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan jual beli antara Penggugat konvensi/ Tergugat rekonsensi/ Pembanding dengan Tergugat konvensi/ Penggugat rekonsensi/ Terbading berdasarkan Akta Perjanjian jual beli nomo: 06, tanggal 09 Juli 2013 yang dibuat dihadapan turut tergugat III, terhadap sebidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan rumah diatasnya, yang terletak di Jl. Sembilang Indah No: 51 Kelurahan Tangkerang Tengah Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, sebagaimana ditegaskan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor.1025/ Kel.Tangkerang Tengah, surat ukur nomor.1171/Tng.Tengah, tanggal 24 April 2006, adalah sah dan berharga;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan rumah diatasnya, yang terletak di Jl.Sembilang Indah No.51 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, sebagaimana ditegaskan dalam sertifikat Hak Milik Nomor.1025/Kel.Tangkerang Tengah, Surat Ukur Nomor. 1171/Tang.Tengah, tanggl 24 April 2006;

DALAM REKONVENSI

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 9/Pdt.G/2016/PN.Pbr, tanggal 12 Juli 2016, yang dimohonkan banding tersebut ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukumi Tergugat konvensi/ Penggugat rekonsensi/ Terbading untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah), menyatakan biaya perkara dalam rekonsensi adalah nihil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari :Selasa, tanggal: 18 April 2017, oleh kami : **JALALUDDIN, SH., M.Hum.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pekanbaru selaku Hakim Ketua Majelis, dengan **N.BETTY ARITONANG, SH.,MH** dan **FAKIH YUWONO, SH** masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor.4/Pen.Pdt/2017 PT.PBR, tanggal 5 Januari 2017, untuk memeriksa perkara ini dalam tingkat Banding, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : Selasa, tanggal 25 April 2017, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri hakim-hakim Anggota serta dibantu oleh Drs.Rahman Siregar, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bangka Belitung, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini.

HAKIM – HAKIM ANGGOTA:

KETUA MAJELIS,

1.N.BETTY ARITONANG, SH.,MH.

JALALUDDIN, SH.,M.Hum.

2.FAKIH YUWONO, SH.

PANITERA PENGGANTI,

Drs.RAHMAN SIREGAR,SH.

Rincian biaya proses banding :

1. Meterai	Rp.	6.000,00
2. Redaksi	Rp.	5.000,00
3. Biaya Administrasi	Rp.	139.000,00
Jumlah	Rp.	150.000,00

(Seratus lima puluh ribu Rupiah)