



PUTUSAN
Nomor 49/PDT/2024/PT PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Riau di Pekanbaru yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

YULIA SARI, Lahir Pekanbaru 27 Juli 1977, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Jalan H. Imam Munandar Gg. Markisa Nomor 10 RT.002/RW.003, Kelurahan Tangkerang Utara, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, sebagai Pembanding semula Penggugat;

L A W A N :

1. NURHIKMAH, Lahir Bone 12 Maret 1958, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Alamat Jalan Gunung Kidul Gg. Natuna Nomor 8 RT.005/RW.002, Kelurahan Tangkerang Timur, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. NUSYIRWAN. M, dahulu beralamat di Jalan Kelapa Gading, Kelurahan Tangkerang Labuai, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, sekarang tidak diketahui keberadaannya, sebagai Terbanding II semula Tergugat II;
3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA PEKANBARU, beralamat di Jalan Nagasakti, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, sebagai Terbanding Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Riau tanggal 13 Maret 2024 Nomor 49/PDT/2024/PT PBR tentang Penetapan Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim tanggal 13 Maret 2024 Nomor 49/PDT/2024/PT PBR tentang Penetapan Hari Sidang;

Halaman 1 dari 8 halaman Putusan Nomor: 49/PDT/2024/PT PBR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca berkas perkara serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 185/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 31 Januari 2024 beserta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 185/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 31 Januari 2024 yang amar selengkapannya sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp230.000,00 (dua ratus tiga puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 185/Pdt.G/2023/PN Pbr, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 31 Januari 2024 dan telah diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga kepada pihak Pembanding semula Penggugat dan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula dan Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 12 Februari 2024, sebagaimana Akta permohonan banding Nomor 185/Pdt.G/2023/PN Pbr pada tanggal 12 Februari 2024, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula dan Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara elektronik / E-court;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 15 Februari 2024 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I,

Halaman 2 dari 8 halaman Putusan Nomor: 49/PDT/2024/PT PBR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding II semula dan Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara elektronik / E-court;

Menimbang, bahwa sampai dengan perkara diputus, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula dan Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat, tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tingkat Banding, telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara elektronik / E-court untuk memeriksa berkas perkara (*in zage*) secara elektronik / E-court dalam tenggang waktu 14 hari terhitung sejak hari berikutnya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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 dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, bahwa Majelis Pengadilan Tingkat Pertama keliru dalam memberikan pertimbangan hukum, Majelis Hakim sidang perkara Nomor 185/Pdt.G/2023/PN Pbr berpendapat bahwa Penggugat tidak bersedia untuk melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek perkara a quo, akan tetapi sesungguhnya Penggugat/Pembanding telah menyampaikan dan menyerahkan sistem dan prosedur tersebut kepada Majelis Hakim untuk menentukan kapan hari dan tanggal seharusnya dilakukan pemeriksaan setempat, akan tetapi Majelis Hakim saja yang memaknai bahwa Penggugat/Pembanding tidak bersedia melakukan pemeriksaan setempat, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim sidang perkara Nomor 185/Pdt.G/2023/PN Pbr sangatlah keliru dan haruslah dibatalkan, Pembanding telah membeli dari Tergugat I/Terbanding I (Bukti

P.5) dan Tergugat I/Terbanding I membeli dari Tergugat II/Terbanding II (bukti P.4) dan Tergugat II/Terbanding II memperoleh objek terperkara

Halaman 3 dari 8 halaman Putusan Nomor: 49/PDT/2024/PT PBR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan pemenang lelang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 8/1989-1990 tanggal 17 April 1989, bahwa Penggugat/Pembanding adalah pembeli yang beritikad baik yang mesti dilindungi oleh Undang-undang (vide Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 Angka 4) dan memohon kepada Majelis Pengadilan Tinggi untuk memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 185/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 31 Januari 2023.

MENGADILI SENDIRI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bukti yang berupa Risalah Lelang Nomor 8/1989 – 1990 tanggal 17 April 1989, kwitansi Nomor 5/8/1989 – 1990 tanggal 17 April 1989 yang diterbitkan oleh Kantor Lelang Negara Pekanbaru dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1684 tanggal 19 Juli 1982 atas nama DARNIS YASIT adalah sah dan berharga ;
3. Menyatakan jual beli antara Tergugat II/Terbanding II dengan Tergugat I/Terbanding I berdasarkan kwitansi tertanggal 30 April 1989 adalah sah dan berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan jual beli antara Tergugat I/Terbanding I dengan Penggugat/Pembanding sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Beserta Bangunannya yang diketahui oleh RT.03/RW.03 Kelurahan Tangkerang Utara, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru dan sesuai dengan kwitansi tertanggal 10 Maret 2017 adalah sah dan berkekuatan hukum ;
5. Menyatakan Penggugat/Pembanding adalah pemilik yang sah atas tanah beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan

Pandan Gg. Pandan Berair Nomor 8 RT.03/RW.03 Kelurahan Tangkerang Utara, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru seluas

Halaman 4 dari 8 halaman Putusan Nomor: 49/PDT/2024/PT PBR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

270 M2, sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1684 tanggal 19 Juli 1982 ;

6. memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekanbaru selaku Turut Tergugat/Turut Terbanding untuk mencatatkan dan memproses peralihan hak atas tanah obyek jual beli antara Tergugat I Terbanding I dengan Penggugat/Pembanding dan membalik namakan sertifikat hak atas tanah obyek jual beli tersebut ke atas nama Penggugat/Pembanding;
7. membebani kepada Para Tergugat/Para Terbanding untuk membayar ongkos perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 185/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 31 Januari 2023 memori banding dari Pembanding semula Penggugat dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa tujuan dari dilaksanakannya Pemeriksaan Setempat (*Plaats Opname*) pada objek perkara oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru adalah untuk menemukan dan memperjelas fakta terhadap objek perkara, serta untuk memperkuat dalil-dalil gugatan Pembanding semula Penggugat, hal ini sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001, Tanggal 15 November 2001 tentang Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa ternyata Pembanding semula Penggugat tidak bersedia untuk dilakukan Pemeriksaan Setempat, hal ini tentunya menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, Pembanding semula Penggugat dianggap

Halaman 5 dari 8 halaman Putusan Nomor: 49/PDT/2024/PT PBR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mempergunakan haknya untuk membuktikan dalil gugatannya. Oleh karenanya pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima adalah sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa oleh karena telah tepat dan benar dalam menilai maupun mempertimbangkan fakta-fakta persidangan serta tidak salah dalam penerapan hukumnya sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dalam Putusannya maka Majelis Hakim Tingkat Banding menerima dan membenarkan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 185 / Pdt.G / 2023/PN Pbr yang dimohonkan banding tersebut harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan alasan keberatan Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya, tidak ternyata ada hal-hal yang baru yang dapat dipedomani dan dijadikan dasar untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 185/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 31 Januari 2023 yang dimohonkan banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah benar maka pertimbangan tersebut oleh Hakim Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan itu menjadi pertimbangan pada Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah maka sesuai hukum acara biaya perkara dibebankan kepadanya ;

Memperhatikan Undang-undang RBg Stbl Nomor:227/1927 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 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

Halaman 6 dari 8 halaman Putusan Nomor: 49/PDT/2024/PT PBR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 185/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 31 Januari 2023, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan, yang pada tingkat banding ditetapkan adalah sejumlah Rp150.000,00 (Seratus Lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Riau pada hari Rabu tanggal 24 April 2024 oleh kami **Jon Effreddi, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua. **Admiral, S.H., M.H** dan **Hj. Tenri Muslinda, S.H., M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta **Mainizar. S.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara, putusan ini dikirim secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Admiral, S.H., M.H.

Jon Effreddi, S.H., M.H

Hj. Tenri Muslinda, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Mainizar. S.H.

Perincian biaya

1. Meterai Rp. 10.000,00

Halaman 7 dari 8 halaman Putusan Nomor: 49/PDT/2024/PT PBR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

2. Redaksi Rp. 10.000,00
3. Biaya proses.....Rp130.000,00
J u m l a hRp150.000.00 (seratus lima puluh ribu
rupiah);

Halaman 8 dari 8 halaman Putusan Nomor: 49/PDT/2024/PT PBR.