



PUTUSAN
Nomor 226/PDT/2022/PT PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Riau yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

. PT. Haris Sukses Andalas, bertempat tinggal di Sungai Pancur RT. 003 RW. 002, Kelurahan Tanjung Piayu, Kecamatan Sei Beduk, Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abednego Hasibuan, S.H. Dkk beralamat di Puskopkar Blok B. 1 No. 28 Kel. Bukit Tempayan Kec. Batu Aji Batam Kepulauan Riau berdasarkan Surat Kuasa Khusus Provinsi Riau berdasarkan surat kuasa tanggal 13 Oktober 2022 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Negeri Dumai Tanggal 17 Oktober 2022 Nomor : 253/SK/2022/PN Dum. sebagai Pembanding semula Tergugat III;

Lawan:

1. Fajri Amin, berkedudukan di Jalan Asrama Tribata No.7 Rt. 02 Rw. 8, Kelurahan Pematang Pudu, Mandau, Kabupaten Bengkalis, Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bangkit Sipayung, S.H. beralamat di Jalan Baitul Ibadah RT.005/RW.003 Desa Pinggir Kecamatan Pinggir Kabupaten Bengkalis Provinsi Riau berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 November 2022 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Negeri Dumai Tanggal 8 November 2022 Nomor :295/SK/2022/PN Dum... sebagai Terbanding I semula Penggugat I;
2. Fitri Purnamasari, berkedudukan di Jalan Asrama Tribata No. 07 Rt. 02 Rw. 08, Kelurahan Pematang Pudu, Mandau, Kabupaten Bengkalis, Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bangkit Sipayung, S.H. beralamat di

Halaman 1 dari 15 Halaman putusan Nomor 226/PDT/2022/PT PBR.



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

Jalan Baitul Ibadah RT.005/RW.003 Desa Pinggir
Kecamatan Pinggir Kabupaten Bengkalis Provinsi Riau
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 November
2022 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Negeri
Dumai Tanggal 17 Januari 2022 Nomor :
295/SK/2022/PN Dum . sebagai Terbanding II semula
Penggugat II;

3. Fadhilatul Aulya, berkedudukan di Jl. Asrama Tribata No. 07 Rt. 02 Rw.
08, Kelurahan Pematang Pudu, Mandau, Kabupaten
Bengkalis, Riau dalam hal ini memberikan kuasa
kepada Bangkit Sipayung, S.H. beralamat di Jalan
Baitul Ibadah RT.005/RW.003 Desa Pinggir Kec. Pinggir
Kabupaten Bengkalis Provinsi Riau berdasarkan surat
kuasa khusus tanggal 5 November 2022 yang telah di
daftarkan di Kepaniteraan Negeri Dumai Tanggal 17
Januari 2022 Nomor :295/SK/2022/PN Dum. sebagai
Terbanding III semula Penggugat III;

Dan,

1. Yetti, bertempat tinggal di Sungai Pancur RT. 003 RW. 002, Kelurahan
Tanjung Piayu, Kecamatan Sei Beduk, Kota Batam,
Riau, sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat I;
2. Dorry Syaiful, bertempat tinggal di Sungai Pancur Rt. 003 Rw, Kelurahan
Tanjung Piayu, Kecamatan Sei Beduk, Kota Batam, Riau,
sebagai Turut Terbanding II semula Tergugat II;
3. BPN Kabupaten Bengkalis, bertempat tinggal di Jalan Kartini No.14,
Kelurahan Kota Bengkalis, Kabupaten Bengkalis, Riau,
sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I;
5. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ratnawati, SH,
M.Kn,

Beralamat di Jalan Jend. Sudirman No.241 Samping
Bank BCA Duri, Kecamatan Mandau, Kabupaten
Bengkalis Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding
IV semula Turut Tergugat II;

Halaman 2 dari 15 Halaman putusan Nomor 226/PDT/2022/PT PBR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut:

Setelah membaca :

1. Surat Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tinggi Riau tanggal 24 November 2022 Nomor 226/PDT/2022/PT PBR tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Surat Penetapan Penunjukan Panitera Pengganti oleh Plt. Panitera Pengadilan Tinggi Riau tanggal 24 November 2022;
3. Surat Penetapan Penunjukan Kembali Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Riau tanggal 7 Desember 2022;
4. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Dumai Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum, tanggal 5 Oktober 2022;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Dumai telah menjatuhkan putusan dalam perkara Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum, tanggal 5 Oktober 2022 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Propisi;

- Menolak tuntutan propisi Para Penggugat;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum AKTA PERJANJIAN KERJASAMA No.13 Tanggal 15 April 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang merugikan Para Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah suatu perbuatan wanprestasi atas AKTA PERJANJIAN KERJASAMA NO.13 Tanggal 15 April 2012;

Halaman 3 dari 15 Halaman putusan Nomor 226/PDT/2022/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)



5. Menyatakan Tergugat I dan II sebagai Pihak yang beritikad buruk;
6. Menyatakan perbuatan Para Tergugat sebagai perbuatan yang tidak jujur dan beritikad buruk;
7. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.1668 atas nama Yetti Surat Ukur tanggal 19 Juni 2013 No.250/Pematang Pudu/2013 luas 20.000 M² yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bengkalis tanggal 20 Juni 2013 kepada Para Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat membayar uang yaitu Rp. 30.000.000 X 6 = Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) sebagai pengganti hak 20% Alm. Nasrullah yang diserahkan kepada Para Penggugat sekaligus dan seketika;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk bertanggung jawab mengembalikan dan membayar segala kerugian materil yang timbul terhadap pihak lain akibat perbuatan Wanprestasi dan itikat buruk Tergugat berdasarkan pasal 11 dalam Akta Perjanjian kerjasama No.13 Tanggal 15 April 2012;
10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk membantu Para Penggugat dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1668 atas nama Yetti (Tergugat I) kepada Para Penggugat;
11. Menolak gugatan Para Pengugat selain dan selebihnya;
12. Menghukum Tergugat I dan Terguguat II untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp. 17.688.000,00,- (tujuh belas juta enam ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Dumai Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum, pihak Pembanding semula Tergugat III telah mengajukan permohonan pada tanggal 17 Oktober 2022 agar perkara mereka yang diputus Pengadilan Negeri Dumai Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum, tanggal 5 Oktober 2022 untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding;

Halaman 4 dari 15 Halaman putusan Nomor 226/PDT/2022/PT PBR.



Membaca, Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding dari Pembanding semula Tergugat III Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Dum, tanggal 5 Oktober 2022 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Dumai yang menyatakan permohonan banding tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I, Turut Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 21 Oktober 2022 dan secara sah dan seksama;

Membaca memori banding, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Dumai tanggal 19 Oktober 2022, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat III dan memori banding tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 28 Oktober 2022, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 27 Oktober 2022, Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 28 Oktober 2022, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 26 Oktober 2022 dan secara sah dan seksama;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat telah pula mengajukan Kontra memori banding atas memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat III yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dumai pada tanggal 8 November 2022, kontra memori banding mana telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat III pada tanggal 16 November 2022 secara sah dan seksama;

Membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (in zage) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Dumai kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara dimaksud, sebelum berkas perkara tersebut di kirim ke Pengadilan Tinggi Riau, yaitu kepada: Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat, Turut Terbanding III semula Tergugat I, Turut Terbanding IV semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 4 November 2022, Turut Terbanding I semula Tergugat I, Turut

Halaman 5 dari 15 Halaman putusan Nomor 226/PDT/2022/PT PBR.



Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 3 November 2022 secara sah dan seksama;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Memori banding dari Pembanding semula Tergugat III adalah pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Error In Persona

Bahwa oleh karena Para Terbanding/dahulu selaku Para Penggugat dalam gugatannya telah menarik Pembanding I/Tergugat I dan Pembanding II/Tergugat II sebagai pribadi (*Naturlijk Person*), maka Terbanding telah keliru dan mengakibatkan gugatan aquo jelas salah sasaran atau salah menggugat orang sehingga beralasan untuk dinyatakan gugatan Para Terbanding tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya ditolak;

Gugatan Premature

1. Bahwa tidak ada satupun bukti-bukti yang ada dalam berkas perkara terhadap dalil-dalil Para Terbanding/Para Penggugat dalam gugatan aquo yang dapat membuktikan mengenai adanya keberatan/teguran kepada Pembanding/Tergugat III baik secara lisan, surat maupun melalui sarana komunikasi lainnya, dalil dari Terbanding hanyalah merupakan asumsi semata sehingga layak untuk di kesampingkan;
2. Bahwa kedudukan dan kapasitas Terbanding/Para Penggugat selaku ahli waris dalam mengajukan gugatan aquo belum sempurna, dikarenakan hanya berdasarkan Surat Keterangan ahli waris No.46/SKAW/VII/2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan pematang pudu tanggal 12 Juli 2021, belum ada Penetapan

Halaman 6 dari 15 Halaman putusan Nomor 226/PDT/2022/PT PBR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan mengenai ahli waris dari Alm Nasrullah dan Alm.Suhaimi Sam;

Dalam Pokok Perkara

Bahwa Judex Factie dalam pertimbangan putusannya telah keliru dan kurang tepat menyatakan bahwa Pembanding telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan kewajiban untuk membangun sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam pasal 1 Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 13 Tanggal 15 April 2012 . Disini Judex Factie telah keliru dan kurang tepat menafsirkan jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan dan diberi tenggang waktu 1 (satu) tahun hanya terhitung sejak dimulainya pembangunan bukan sejak bersertifikat dan ijin mendirikan bangunan keluar atas nama pihak kedua, artinya jangka waktu yang telah ditentukan atau disepakati tersebut berlaku sejak sudah terbitnya seluruh dan ijin mendirikan bangunan (IMB) atas nama Pembanding barulah Pembanding bisa melakukan pembangunan dan disaat itulah jangka waktu sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 akta perjanjian kerjasama Nomor: 13 tanggal 15 April 2012 dapat diberlakukan, bahwa Pembanding belum bisa melaksanakan pembangunan disebabkan oleh karena belum terbitnya Sertifikat atas seluruh Persil sebagaimana salah satu syarat untuk mengurus ijin mendirikan bangunan (IMB) serta Terbanding dan Alm. Nasrullah selaku Pemilik lahan terus menguasai lahan aquo;

Berdasarkan hal hal tersebut diatas, mohon kepada bapak ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru agar mengadili perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding dahulu selaku Tergugat III;
- Membatalkan Keputusan Pengadilan Negeri Dumai No.2 / Pdt.G / 2022 /PN.Dum;

MENGADILI SENDIRI

DALAM PROVISI.

- Menolak permohonan provisi dari Terbanding/Para Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Pembanding/dahulu Tergugat III untuk seluruhnya;

Halaman 7 dari 15 Halaman putusan Nomor 226/PDT/2022/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)



DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Atau apabila Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*EX aequo et bono*);

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Penasihat Hukum dari Para Terbanding dahulu Para Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

-Bahwa Majelis Hakim dalam mengadili dan memutus perkara *A quo* telah benar dan tepat menerapkan peraturan Hukum sebagaimana mestinya dan telah tepat dan benar dalam melaksanakan cara mengadili menurut ketentuan Undang-undang, berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup bahwa alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan Majelis hakim Tingkat Pertama bertitik tolak dari ketentuan Perundang-undangan, Hukum Kebiasaan, Yurisprudensi atau Doktrin Hukum;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, Terbanding dengan ini mohon agar Pengadilan Tinggi Pekanbaru, di dalam memeriksa pada Tingkat Banding, berkenan memeriksa sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Pembanding untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klas I A Dumai No. 02/PDT.G/2022/PN.DUM tanggal 5 Oktober 2022;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Dumai Nomor 2 / Pdt.G / 2022/PN. Dum tanggal 5 Oktober 2022 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat III dan kontra memori banding yang diajukan

Halaman 8 dari 15 Halaman putusan Nomor 226/PDT/2022/PT PBR.



oleh Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II, Majelis Tingkat Banding berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama baik tentang Provisi, maupun Dalam Pokok Perkara, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, sebagaimana amar yang tercantum pada putusan Pengadilan Negeri Dumai Nomor 2/Pdt.G/2022/PN.Dum tanggal 5 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan dapat menyetujui serta membenarkan pertimbangan hukum dari putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah berdasarkan fakta fakta dipersidangan, memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan dalam putusannya dan hal-hal itu dianggap tercantum pula dalam putusan Tingkat Banding, dengan alasan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dipersidangan bahwa antara Pemanding semula Tergugat III yang diwakili oleh Turut Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Tergugat II semula Tergugat II dengan orang tua Para Terbanding semula Para Penggugat yang bernama Alm. Nasrullah melakukan kerja sama yaitu Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 13 tanggal 15 April 2012 yaitu pengerjaan Pembangunan perumahan diatas objek tanah milik Alm. Nasrullah dimana Alm. Nasrullah memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di jalan Rangau KM.6 Kelurahan Pematang Pudu Kecamatan Mandau Kabupaten Bengkalis, dan terhadap ke 4 (empat) persil milik Alm. Nasrullah tersebut akan dibangun perumahan oleh Pemanding dan turut terbanding I dan Turut terbanding II dan sebelum dilakukan pengerjaan pembangunan perumahan tersebut, tanah ke 4 (empat) persil milik dari Alm. Nasrullah diterbitkan Sertifikat hak Milik ke atas nama Turut Terbanding I dan selanjutnya bahwa salah satu dari ke 4 (empat) persil milik Alm.Nasrullah, telah dijadikan Sertifikat Hak Milik No. 1668 atas nama Yetti Surat Ukur tanggal 19 juni 2013 No.250/Pematang Pudu/2013 luas 20.000 M2 tanggal 20 Juni 2013;

Halaman 9 dari 15 Halaman putusan Nomor 226/PDT/2022/PT PBR.



Menimbang, bahwa ternyata Pembanding bersama Turut Terbanding II sampai orang Tua Para Terbanding meninggal dunia pada tanggal 27 Mei 2021 Pembanding semula Tergugat III yang diwakili oleh Turut terbanding I dan Turut Terbanding II belum juga melaksanakan isi Akta Perjanjian Kerja sama Nomor 13 tanggal 15 April 2012 tersebut, walaupun telah diterbitkan sertifikat Hak Milik atas nama Turut terbanding I dan IMB sudah terbit pengerjaan pembangunan perumahan tersebut belum juga dilaksanakan sampai saat ini, pada hal sesuai dengan pasal 1 dalam Akta perjanjian Kerjasama Nomor 13 tanggal 15 April 2012 telah diatur batas pelaksanaan pengerjaan pembangunan perumahan tersebut adalah selama jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan tetapi sampai saat ini belum dimulai pembangunan perumahan tersebut oleh Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II, sehingga Turut terbanding I dan Turut Terbanding II telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 13 tanggal 15 April tersebut dan telah mengakibatkan kerugian bagi Para Terbanding semula Para Penggugat yang seharusnya telah menikmati hasil dari penjualan dari perumahan yang akan dibangun oleh Turut Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Tergugat II, akan tetapi dalam amar petitum putusan point 3 hanya menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi ingkar janji) yang merugikan para Penggugat, sehingga perlu diperbaiki sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat III dalam segala argumentasinya, sebagaimana termuat dan terurai dalam memori banding Pembanding semula Tergugat III, yaitu tentang eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Error In Persona dan gugatan Premature, dimana eksepsi dapat diajukan oleh pihak Tergugat pada saat menjawab Surat Gugatan Penggugat pada sidang pertama setelah gugatan proses mediasi yang difasilitasi oleh Pengadilan Pertama, hal ini diatur dalam pasal 121 ayat (2) HIR dan Pasal 162 RBg, dengan demikian eksepsi hanya bisa diajukan pada sidang pertama, sehingga eksepsi dalam Tingkat Banding tidak boleh diajukan oleh pihak

Halaman 10 dari 15 Halaman putusan Nomor 226/PDT/2022/PT PBR.



Tergugat, oleh karena itu eksepsi eksepsi Pembanding semula Tergugat III tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya memori banding Pembanding semula Tergugat III yang menyatakan bahwa Judex Factie dalam pertimbangan putusannya telah keliru dan kurang tepat menyatakan bahwa Pembanding telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan kewajiban untuk membangun sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam pasal 1 akta Akta perjanjian Kerja Sama Nomor 13 tanggal 15 April 2012, artinya jangka waktu yang telah ditentukan atau disepakati tersebut berlaku sejak sudah terbitnya seluruh sertifikat dan surat izin membangun (IMB) atas nama Pembanding barulah Pembanding bisa melakukan pembangunan, pada hal yang dipertimbangkan oleh Majelis hakim Judex Factie tingkat pertama dalam putusannya hanyalah terhadap 1 (satu) persil yang telah dikonversi menjadi sertifikat hak milik dengan nomor 1688 atas nama Yetti pada hal dalam Akta Perjanjian Kerja Sama ada 4 (empat) persil yang harus dimohonkan untuk terbitnya sertifikat;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Majelis Hakim Tinggi juga tidak sependapat dengan pertimbangan bahwa didalam Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 13 tanggal 15 April tersebut tidak diatur secara jelas apakah harus terhadap semua bidang tanah yang menjadi objek dalam perkara ini sudah semuanya diterbitkan Sertifikat dan sudah terbit izin membangun baru dimulai pembangunan perumahan sebagaimana dimaksudkan dalam Perjanjian Kerja sama tersebut, selain itu Pembanding juga tidak ada menguraikan dalam memorinya kendala kendala sehingga tidak diterbitkan Sertifikat atas ke 4 (empat) bidang tanah tersebut, selain dari pada itu berdasarkan fakta di persidangan dan fakta dilapangan tidak ada terlihat etika baik dari Pembanding untuk memulai pembangunan perumahan tersebut maupun dalam upaya mengurus Sertifikat untuk ke 4 (empat) bidang tanah dimaksud agar cepat diterbitkan, sebagaimana diatur dalam pasal 1338 Ayat (3) KUHPdata yang mengharuskan "bahwa kontrak (perjanjian) harus dengan itikad baik", sehingga dengan demikian Pembanding, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II dapat dikategorikan sebagai pihak pihak yang beritikad buruk;

Halaman 11 dari 15 Halaman putusan Nomor 226/PDT/2022/PT PBR.



Menimbang, bahwa alasan-alasan memori banding Pembanding selain dan selebihnya semuanya telah dipertimbangkan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan menyatakan seluruh memori banding dari Pembanding dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Penggugat yang pada pokoknya setuju dan membenarkan serta sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 2/Pdt.G/2022/PN.Dum tanggal 5 Oktober 2022 tetap dipertahankan dan dikuatkan dengan perbaikan sekedar mengenai bunyi amar petitum sebagaimana disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan dan Pembanding semula Tergugat III dan Turut Terbanding I semula Tergugat I serta Turut Terbanding II semula Tergugat II tetap dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat pengadilan yang ditingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan untuk luar Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 227/1947 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 12 dari 15 Halaman putusan Nomor 226/PDT/2022/PT PBR.



MENGADILI :

- Menolak permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat III;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Dumai Nomor 2 / Pdt.G / 2022/PN Dum, tanggal 5 Oktober 2022 yang dimohonkan banding , dengan perbaikan sekedar mengenai bunyi amar putusan, yang selengkapnya sebagai berikut:

DALAM PROPISI;

- Menolak tuntutan propisi Para Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum AKTA PERJANJIAN KERJASAMA No. 13 Tanggal 15 April 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang merugikan Para Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah suatu perbuatan wanprestasi atas AKTA PERJANJIAN KERJASAMA NO.13 tanggal 15 April 2012;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang beritikad buruk;
6. Menyatakan perbuatan Para Tergugat sebagai perbuatan yang tidak jujur dan beritikad buruk;
7. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1668 atas nama Yetti Surat Ukur tanggal 19 Juni 2013 No. 250/Pematang Pudu/2013 luas 20.000 M2 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bengkalis tanggal 20 Juni 2013 kepada Para Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat membayar uang yaitu Rp. 30.000.000 X 6 = Rp. 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) sebagai pengganti hak 20% Alm Nasrullah yang diserahkan kepada Para Penggugat sekaligus dan seketika;

Halaman 13 dari 15 Halaman putusan Nomor 226/PDT/2022/PT PBR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk bertanggung jawab mengembalikan dan membayar segala kerugian materil yang timbul terhadap pihak lain akibat perbuatan Wanprestasi dan itikad buruk Para Tergugat berdasarkan pasal 11 dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 13 Tanggal 15 April 2012;
10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk membantu Para Penggugat dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1668 atas nama Yetti (Tergugat) kepada Para Penggugat;
11. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar RP. 17.688.000;00 (tujuh belas juta enam ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);
- Menghukum Pembanding semula Tergugat III, Turut Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Riau pada hari Rabu, tanggal 21 Desember 2022, oleh kami Lince Anna Purba, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, Jumongkas Lumban Gaol, S.H., M.H dan Eris Sudjarwanto, S.H., M.H masing-masing sebagai para Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tinggi Riau Nomor 226/PDT/2022/PT.PBR tanggal 24 November 2022 untuk memeriksa dan memutus perkara ini dalam Tingkat Banding, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dihadiri oleh Teti Anggraini, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Riau, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

TTD

TTD

Halaman 14 dari 15 Halaman putusan Nomor 226/PDT/2022/PT PBR.



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

Jumongkas Lumban Gaol, S.H., M.H.

Lince Anna Purba, S.H., M.H.

TTD

Eris Sudjarwanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

TTD

Teti Anggraini, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	Rp. 10.000,-
2. Redaksi	Rp. 10.000,-
3. Biaya proses	Rp. 130.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 15 dari 15 Halaman putusan Nomor 226/PDT/2022/PT PBR.