



**PUTUSAN**  
**Nomor : 23/PDT/2017/PT.PBR**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **ERWIN SUSANTO**, Umur 56 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, alamat di Jalan Kereta Api Gang Berkah No. 10/2 RT.002 RW.006 Kelurahan Tangkerang Tengah Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru. Dalam hal ini memberi kuasa kepada : **1.Meidison Dahlan,SH., 2.Mitra Yogja,SH., 3.Darmadji, SH.**,Berkantor pada kantor Hukum dan Legal Consultant “**MEIDIZON DAHLAN & REKAN**” di Jalan Gajahmada No.200 Pekanbaru, Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 2 November 2015, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** - semula **TERGUGAT I**;
2. **MANAOR SIAHAAN**. Pekerjaan Wiraswasta, alamat di Jalan Pepaya No 13 Sukajadi Kota Pekanbaru, Dalam hal ini memberi kuasa kepada : **Ependi Siahaan,SH.**, Advokad yang beralamat Jalan Soekarno Hatta No.20 B, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 27 Oktober 2015, selanjutnya disebut sbagai **PEMBANDING II** - semula **TERGUGAT II**;
3. **NENI SANITRA,SH.**, Pekerjaan Notaris/PPAT beralamat di Jalan Tuanku Tambusai No.285 D Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada: **Yusril Sabri,SH.,MH.**, Dan **Dr.Surizki Febrianto,SH.MH.**, Advokad/Konsultan Hukum pada Law Office “**YUSRIL SABRI & ASSOCIATES**”, beralamat di Jalan Tuanku Tambusai No.550A, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 01 Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** - semula sebagai **TERGUGAT III**;
4. **PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk.** berkantor Pusat Menara Bank BTN di Jalan Gajahmada No I Jakarta Pusat 10130 Cq **PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Pekanbaru** beralamat di Jalan Jend.Sudirman No 393 Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada : **1.Ari Kurniaman,SH.,2.Firman,SH.,3.Wilson imatupang,SH., MH., 4.Ciko Hadianono,SH., 5.Thomas Christian Wibowo, SH., 6. Cakra Wira Putra,SH., 7.Yanne Trisandy,SH., 8. Arfan Fernando,SH.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 16 November 2015, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III** - semula **TERGUGAT IV**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL WILAYAH PROPINSI RIAU

Beralamat Jl.Pepaya No. 55. Pekanbaru - Riau Cq. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PEKANBARU** Beralamat Jalan Pepaya No. 47 Pekanbaru – Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada :1. **Abdul Rajab N,SH.**, 2. **Ifni Nasif,SH.**, 3. **Chairany Syafie,SH.**, 4.**Rosnelly**, 5. **Masrita**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor 2030/ 600-14.71/X/2015, tanggal 30 Oktober 2015, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING II** - semula sebagai **TERGUGAT V**;

## 6. DELFRIDA RUMADA HUTASOIT,SH. beralamat di Jalan Sukarno-Hatta

No.20B. Lt.2 Kelurahan Delima Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, Dalam hal ini memberi kuasa kepada : **Ependi Siahaan,SH.**, Advokad yang beralamat Jalan Soekarno Hatta No.20 B, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 27 Oktober 2015, Selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING III** - semula sebagai **TERGUGAT VI**;

### L a w a n :

**ADRI AIZUR**, Umur 48 Tahun, Pekeijaan Pedagang, beralamat di Jalan Majalengka RT.008/RW.002 Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada **NANDI SYUKRI, S.H, M.H.** Advodkat, Kurator dan Konsultan Hukum pada *Law Office*“**NANDI SYUKRI,SH & Partners**”, beralamat di Jalan Suka Karya Perum Permata Kualu Indah II Blok D3, RT.02 RW.03 Kelurahan Tuah Karya Kecamatan Tampan - Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat

Kuasa Khusus, tanggal 02 Oktober 2015, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** - semula **PENGUGAT** ;

### PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekan Baru tanggal 26 Januari 2017 Nomor : 23/Pen.Pdt/2017/PT.PBR, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;

2. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 208/Pdt.G/2015/PN.Pbr tanggal 22 Juni 2016;

#### 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)



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam berkas Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 208/Pdt.G/2015/ PN.Pbr tanggal 22 Juni 2016 dimana awalnya Penggugat /Terbandoing telah mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam hal sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sah dari 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai berikut tanahnya yang terletak di Jalan SM Amin Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau yakni Rumah Toko (RUKO) ke 3 dari arah Jalan Tuanku Tambusai Ujung;
2. Bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara diperoleh Penggugat dengan cara jual beli atas Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai yang berdiri diatas sebageian dari sebidang Tanah Sertifikat No 6309/ Simpang Baru, Luas 7.558 M2;
3. Bahwa Penggugat membeli Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai dalam keadaan belum dibangun dan saat ini telah dan sedang dibangun namun belum selesai dikerjakan akan diserahkan ketika telah selesai pembangunannya;
4. Bahwa hubungan hukum PENGUGAT atas tanah obyek perkara 1 (satu) unit Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai Akta Pengikatan Jual Beli No.92 Tanggal 25 Mei 2012 dibuat dihadapan NENI SANITRA,SH Notaris di Pekanbaru antara TERGUGAT I (ERWIN SUSANTO) sebagai Penjual, dan PENGUGAT (ADRI AIZUR) sebagai Pembeli pada saat ini berpindah tangan mejadi hak milik TERGUGAT II Manur Siahaan dengan nomor sertifikat M 22190/Simpang Baru/2015, dalam Penjualan PENGUGAT tidak pernah melakukan penjualan dan/atau dengan cara bagaimanapun memindahkan dan /atau melepaskan hak atas tanah dan ruko tersebut diatas dan masih tetap menginginkan untuk menguasai terhadap Rumah Toko (RUKO) ke 3 dari arah Jalan Tuanku Tambusai Ujung Pekanbaru sementara TERGUGAT I telah mengeluarkan Sertifikat yang di titipkan di Kantor Notaris TERGUGAT III dengan menjaminkan ke TERGUGAT IV (PT Bank Tabungan Negara) kemudian untuk membayar angsuran Bank dengan menjual Ruko PENGUGAT dengan dibuatkan Akta jual beli di Notaris (TERGUGAT VI) hingga diterbitkan Setifikat oleh TERGUGAT V yang telah beralih nama ke TERGUGAT II;

**I. Fakta – Fakta Hukum**

1. Bahwa pada Tanggal 25 Mei 2012 PENGUGAT telah membeli tanah/tapak 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai yang akan dibangun diatasnya dengan ukuran:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lantai I berukuran kurang lebih 5 X 18 M,
- Lantai II ukuran kurang lebih 5 X 19,75 M
- Lantai III ukuran kurang lebih 5 X 19,75 M

Yang letaknya pada pintu Rumah Toko (RUKO) ke 3 dari arah Jalan Tuanku Tambusai Ujung terletak di Jalan Arengka II/ Jalan SM Amin Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau;

2. Bahwa 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai berikut tanahnya dibangun berdasarkan Surat Izin Pelaksanaan Nomor 253/IP-DTRB/2012 Tanggal 12 Maret 2012 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Pekanbaru yang terdiri dari 10 (sepuluh) pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai yang berdiri diatas sebagian dari sebidang Tanah Sertifikat No 6309/Simpang Baru, Luas 7.558 M2, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor:2343/Sp.Baru/2004 Tanggal 01-04-2004;
3. Bahwa atas jual beli 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) dibuat Akta Pengikatan Jual Beli No.92 Tanggal 25 Mei 2012 dibuat dihadapan NENI SANITRA,SH Notaris di Pekanbaru untuk menyelesaikan bangunan tersebut selambat-lambatnya 10 (sepuluh) bulan setelah penandatanganan Akta tersebut dan melunasi seluruh pembayaran dengan jumlah yang diperjanjikan pada saat bangunan selesai dan diserahkan terimakan;
4. Bahwa harga dari 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) sebesar Rp.600.000.000,-(Enam ratus juta rupiah) dengan cara angsuran pembayaran uang muka sebesar Rp.250.000.000,-(Dua ratus lima puluh juta rupiah) pada saat penanda tangan Akta Pengikatan Jual Beli.
5. Bahwa Terhadap TERGUGAT I diberikan pinjaman sebesar Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian:
  - Tanggal 4 Juli 2012 sebesar Rp 50.000.000,- (Lima puluh juta Rupiah).
  - Tanggal 27 Juli 2012 sebesar Rp 28.000.000,- (Dua puluh delapan juta Rupiah).
  - Tanggal 03 Agustus 2012 sebesar Rp 22.000.000,- (Dua puluh dua juta Rupiah).
  - Tanggal 24 September 2012 sebesar Rp 50.000.000,- (Lima puluh juta Rupiah).
6. Bahwa tersisa sebesar Rp.200.000.000,- (Duaratus juta rupiah) akan Penggugat bayarkan setelah Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai

#### 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

selesai dan diserahkan beserta Surat Sertifikat atas nama PENGGUGAT;

7. Bahwa TERGUGAT I terkendala dan terlambat dalam pekerjaan menyelesaikan pembangunan Rumah toko yang dibagunannya dan berupaya untuk mencari pinjaman uang termasuk juga kepada PENGGUGAT sementara PENGGUGAT telah membayar lebih dari yang diperjanjikan telah banyak membantu dalam pinjaman uang dan bisa dibayarkan Lunas dengan syarat serahkan RUKO dalam kondisi apaun beserta sertifikat atas nama PENGGUGAT;
8. Bahwa semenjak Pembicaraan atas kelanjutan pekerjaan menyelesaikan pembangunan Rumah toko dan syarat peminjaman uang kepada PENGGUGAT, TERGUGAT I tidak lagi berkomunikasi dan tidak melibatkan lagi PENGGUGAT perihal kendala dalam menyelesaikan pembangunan Rumah toko;
9. Bahwa pada Tanggal 27 April 2015 bangunan belum juga selesai, Rumah Toko (RUKO) ke 3 dari arah Jalan Tuanku Tambusai Ujung ternyata telah dijual dan dilakukan balik nama atas nama Manur Siahaan TERGUGAT II dengan nomor Sertifikat M 22190/Simpang Baru oleh TERGUGAT I cara dan tindakan sudah nyata dan terang tidak sah dan berharga menurut hukum;
10. Bahwa Penggugat mensomasi Para Tergugat melalui kuasanya dari Kantor Law Office NANDI SYUKRI,SH & Partners, dengan surat Nomor: 07/ANAS/VI/SM/2015 Tertanggal 04 Juni 2015 dan Nomor: 09/ANAS/VI/SM/2015 Tertanggal 11 Juni 2015 tidak ada tanggapan dari Para Tergugat tetapi Tergugat I menanggapiinya menyatakan melalui Surat bahwa pengalihan kepemilikan Ruko telah persetujuan dari Penggugat tetapi hanya secara lisan;

## II. Kualitas Perbuatan Melawan Hukum

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) dengan dikuasai 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai menjadi hak PENGGUGAT yang telah dibuat Akta Pengikatan Jual Beli tanpa hak dipindah tangankan oleh TERGUGAT I terhadap TERGUGAT II yang merupakan tindakan sewenang-wenang, melanggar peraturan perundang-undangan yang harus dipatuhi oleh PARA TERGUGAT menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT;
2. Bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) melanggar kepatutan dalam masyarakat yang harus dipatuhi menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT, sebagaimana Pasal





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1365 KUHperdata “Setiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, wajib orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” jo Pasal 1366 KUHPerdata “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”;

3. Bahwa Perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis, yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan melanggar hak subyektif orang lain tetapi juga perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaedah yang mengatur tata susila, kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dalam masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat;
4. Bahwa TERGUGAT I Pemilik terdiri dari 10 (sepuluh) pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai yang berdiri diatas sebgaiian dari sebidang Tanah Sertifikat No 6309/Simpang Baru, Luas 7.558 M2, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor:2343/Sp.Baru/2004 Tanggal 01-04-2004 sebagai Pihak Penjual berkewajiban menyelesaikan bangunan tersebut selambat-lambatnya 10 (sepuluh) bulan setelah penandatanganan akta pengikatan jual beli ini dan semenjak berlangsungnya akta ini Pihak Pertama tidak menjual dan memindahtangankan apa yang diperikatkan, untuk tidak membebani dengan hak jaminan atau menyewakan kepada pihak lain ataupun melakukan tindakan-tindakan yang dapat mengganggu Pihak Kedua untuk melaksanakan perjanjian ini sebagaimana mestinya mengalihkan tanpa hak kepada pihak lain sedangkan TERGUGAT I telah mengeluarkan Sertifikat yang di titipkan di Kantor Notaris dengan menjaminkan ke Bank kemudian untuk membayar angsuran Bank dengan menjual Ruko milik PENGUGAT dengan dibuatkan Akta jual beli di Notaris hingga dikeluarkan Sertifikat yang telah beralih nama ke pihak lain;
5. Bahwa TERGUGAT II melakukan balik nama atas nama Manur Siahaan telah membuat sertifikat dengan Hak Milik M 22190/Simpang Baru/2015 dan menguasai objek perkara dengan melanjutkan pembangunan fisik Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai a quo namun terlebih dahulu telah terbit Akta Pengikatan Jual Beli No.92 Tanggal 25 Mei 2012 tidak pernah melakukan penjualan dan/atau dengan cara bagaimanapun memindahkan dan /atau melepaskan hak atas tanah dan ruko a quo;
6. Bahwa TERGUGAT III sebagai Notaris/Pejabat Pembuat akta tanah telah ditunjuk oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I untuk melaksanakan Pengikatan jual beli ini dengan baik maka selama pembayaran belum lunas, proses pembangunan dan balik nama tersebut diatas maka para pihak telah saling setuju untuk menyimpan asli surat/sertifikat atas tanah dan bangunan

#### 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)



dimaksud diatas di kantor TERGUGAT III dan para pihak tidak diperkenankan mengambil asli sertifikat tersebut dari TERGUGAT III untuk keperluan apapun juga tanpa persetujuan dari kedua belah pihak namun TERGUGAT III telah dengan sengaja mengeluarkan sehingga di pergunakan untuk kepentingan Pihak lain dengan demikian TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa TERGUGAT IV sebagai lembaga keuangan memberikan pinjaman/kredit dengan angunan terhadap sertifikat yang sebahagian menjadi objek pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No.92 Tanggal 25 Mei 2012 tanpa Persetujuan dari PENGGUGAT dengan demikian TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa TERGUGAT V sebagai Instasi Pemerintah yang berwenang untuk mendata, menerbitkan dan mensyahkan hak kepemilikan atas tanah yang diatasnya berdiri 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) dibuat Akta Pengikatan Jual Beli No.92 Tanggal 25 Mei 2012 atas nama PENGGUGAT diterbitkan lagi diatas tanah tersebut sertifikat Hak Milik M 22190/Simpang Baru/2015 dengan demikian Tergugat V telah melakukan Perbuatan melanggar hukum;
9. Bahwa TERGUGAT VI sebagai Notaris/Pejabat Pembuat akta tanah untuk mengurus proses balik nama oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II sedangkan telah ada Akta Pengikatan Jual Beli No.92 Tanggal 25 Mei 2012 atas nama PENGGUGAT dengan demikian Tergugat VI telah melakan Perbuatan melanggar hukum;
10. Bahwa PENGGUGAT sangat khawatir akan itikad baik PARA TERGUGAT untuk melaksanakan putusan secara sukarela dalam perkara a quo, dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru atas keterlambatan pembayaran kerugian yang ditimbulkan untuk mengabulkan uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000 (Satu juta rupiah) sehari dibayar oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI kepada PENGGUGAT apabila perkara telah berkekuatan hukum tetap;
11. Bahwa Gugatan PENGGUGAT didukung oleh kebenaran dan bukti-bukti yang sah secara hukum yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya maka putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Verzet, maupun Kasasi (*uit vorbaar bij voraad*);

### III. Akibat yang ditimbulkan

Bahwa akibat tindakan TERGUGAT I telah dibalik namakan 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) dibuat Akta Pengikatan Jual Beli No.92 Tanggal 25 Mei 2012 atas nama PENGGUGAT kepada TERGUGAT II dan dikuasainya dengan demikian PENGGUGAT karena tidak dapat/terhalang melakukan usaha/bisnis yang direncanakan PENGGUGAT diatas tanah diatasnya 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai



dirugikan oleh PARA TERGUGAT dan melakukan Perbuatan melanggar hukum PENGGUGAT menderita kerugian akan diperhitungkan baik material maupun immateril adalah sebagai berikut:

## Kerugian material

Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh PENGGUGAT beralihnya kepemilikan 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai berupa:

- a) Nilai jual beli 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3(tiga) lantai sebesar Rp 1.250.000.000,- (Satu Milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- b) Penghasilan terhadap Ruko apabila dikontrakan semenjak diserahkan tanggal 26 April 2013 sampai dengan 04 Juni 2015 selama 3 (tiga) tahun X Rp50.000.000,- = Rp150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah)

Sehingga total kerugian keseluruhan Rp1.400.000.000,- (Satu Milyar empat ratus juta rupiah);

## Kerugian immaterial

Bahwa PENGGUGAT selain mengalami kerugian materiil tersebut diatas juga mengalami kerugian immateril akibat Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT yaitu merasa malu dan beban moril sebagai seorang pelaku bisnis yang amat sangat karena selama ini yang apabila diperhitungkan dalam jumlah uang diperkirakan senilai dengan jumlah Rp. 1.000.0000.0000,- (satu milyar rupiah);

## IV. Dalam Provisi

1. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan PENGGUGAT, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yakni mengembalikan Hak milik 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai PENGGUGAT dalam keadaan semula. Menghukum PARA TERGUGAT atas perbuatannya secara tanggung renteng mengganti kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT;
2. Bahwa 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai PENGGUGAT pada saat ini telah dikuasai. dibangun oleh TERGUGAT II dengan cara melawan hukum maka pantas dan beralasan hukum supaya Majelis Hakim memerintahkan menghukum PARA TERGUGAT untuk melakukan pengosongan 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3(tiga) lantai perkara a quo sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;
3. Bahwa agar Gugatan dari PENGGUGAT tidak ilisionir/sia-sia kelak karena adanya kekawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan, TERGUGAT akan mengalihkan atau memindahkan harta kekayaan





maupun barang-barangnya kepada pihak lain, maka PENGGUGAT memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (*conservator beslaag*);

4. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT pada bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh PARA TERGUGAT, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan/perlawanan, banding ataupun kasasi dari PARA TERGUGAT (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*);

Berdasarkan alasan-alasan dan uraian-uraian PENGGUGAT kemukakan di atas, maka PENGGUGAT mohon kiranya kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk menetapkan hari persidangan yang ditentukan untuk itu, dengan memanggil para pihak yang berperkara untuk hadir dalam Majelis Persidangan, dan selanjutnya memeriksa dan mengadili serta memberikan Putusan hukum sebagai berikut:

**DALAM PROVISI :**

1. Memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk melakukan pengosongan dan keluar dari 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai perkara a quo sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai berikut tanahnya yang terletak di Jalan SM Amin Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau yakni Rumah Toko (RUKO) ke 3 dari arah Jalan Tuanku Tambusai Ujung;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga menurut hukum semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini;
- Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.92 Tanggal 25 Mei 2012 adalah sah dan berharga menurut hukum;
- Menyatakan PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah terhadap 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai berikut tanahnya yang terletak di Jalan SM Amin Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau yakni Rumah Toko (RUKO) ke 3 dari arah Jalan Tuanku Tambusai Ujung;
- Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT;



- Menyatakan seluruh surat-surat yang terbit atas 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai terpekara milik TERGUGAT tidak sah dan berharga menurut hukum
- Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, berupa: Kerugian inmaterial;

Bahwa kerugian materil yang diderita oleh PENGGUGAT beralihanya kepemilikan 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai berupa:

- a) Nilai jual beli 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai sebesar Rp 1.250.000.000,- (Satu Milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- b) Penghasilan terhadap Ruko apabila dikontrakan semenjak diserahkan tanggal 26 April 2013 sampai dengan 04 Juni 2015 selama 3 (tiga) tahun X Rp50.000.000,- = Rp150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah);

Sehingga total kerugian keseluruhan Rp.1.400.000.000,- (Satu Milyar empat ratus juta rupiah);

Kerugian inmaterial :

Bahwa PENGGUGAT selain mengalami kerugian materil tersebut diatas juga mengalami kerugian inmateril akibat Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT yaitu merasa malu dan beban moril sebagai seorang pelaku bisnis yang amat sangat karena selama ini yang apabila diperhitungkan dalam jumlah uang diperkirakan senilai dengan jumlah Rp. 1.000.0000.0000,- (satu milyar rupiah);

- Menghukum PARA TERGUGAT untuk mengosongkan 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai perkara *a quo* dan keluar dari bangunan milik PENGGUGAT
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi oleh PARA TERGUGAT (*Uit Voerbaar Bij Voorad*);
- Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) sehari setelah Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menghukum PARA TERGUGAT dan siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk mematuhi dan mentaati putusan serta menyerahkan 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai sengketa *a quo* kepada PENGGUGAT secara sekaligus dan seketika dalam keadaan kosong bebas dari kepemilikan orang lain diatasnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDAIR :

Atau Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Melalui Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang gugatannya oleh Penggugat ada perubahan sebagai berikut ;

1. Semula tertulis **MANUAR SIAHAAN**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat di Jalan Pepaya No 13 Sukajadi Kota Pekanbaru Selaku... TERGUGAT II;

## Dirubah menjadi :

**MANAOR SIAHAAN**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat di Jalan Pepaya No 13 Sukajadi Kota Pekanbaru Selaku... TERGUGAT II;

Dan seterusnya melekat sebutan nama maupun TERGUGAT II dalam gugatan ini ;

2. Semula tertulis **ENI SANITRA,SH (telah direnvoi pada angka 3 halaman 2)** Pekerjaan Notaris/PPAT beralamat di Jalan Tuanku Tambusai No.285 D Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru Selaku..... TERGUGAT III;

## Dirubah menjadi :

**NENI SANITRA,SH**. Pekerjaan Notaris/PPAT beralamat di Jalan Tuanku Tambusai No.285 D Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru Selaku..... TERGUGAT III;

Dan seterusnya ;

Menimbang bahwa, atas gugatan Penggugat/Terbanding, maka Tergugat I secara tertulis mengajukan jawaban sebagai berikut:

## I. Dalam Eksepsi

### Gugatan Penggugat dalam perkara A quo Prematur

1. Bahwa Penggugat dalam perkara a quo menggugat pada pokoknya menyatakan bahwa penggugat adalah pemilik sah dari 1 (satu) pintu rumah toko (RUKO) 3 (tiga) lantai berikut tanahnya yang terletak di jalan SM Amin Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau yakni rumah toko (RUKO) ke 3 (tiga) dari arah Jalan Tuanku Tambusai Ujung, Padahal berdasarkan Pasal 1 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 92 tanggal 25 Mei 2012 pada kantor Notaris Neni Sanitra, SH dengan tegas dan terang disebutkan Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikat diri apabila bangunan tersebut telah selesai



dibangun dan harga jual beli tanah berikut bangunan **telah lunas dibayar** oleh pihak kedua;

2. Bahwa kenyataannya sampai gugatan ini diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Pekanbaru, Penggugat belum melunasi jual beli bangunan rumah toko dimaksud sabagai mana yang di tentukan dalam Pasal 1 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 92 Tanggal 25 Mei 2012 pada kantor Notaris Neni Sanitra, SH dan oleh karena itu belum adanya kewajiban bagi Tergugat I untuk menyerahkan rumah toko (RUKO) tersebut, maka gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara a quo belum saat untuk diajukan atau masih prematur, dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

## **II. Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa dalil dalil dalam bagian eksepsi tersebut diatas dianggap telah termuat dan terulang kembali secara sempurna dalam bagian pokok perkara ini tanpa ada yang dikecualikan, dan selanjutnya Tergugat I membantah, menyangkal dan menolak dengan tegas seluruh dalil dalil gugatan Penggugat, terkecuali yang diakui kebenarannya dibawah ini ;
2. Bahwa jauh sebelum adanya gugatan ini antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi hubungan pertemanan dan persahabatan yang sudah cukup lama dan layaknya persahabatan saling percaya mempercayai serta saling membantu dalam mengayomi kehidupan dalam menjalankan bisnis masing masing dimana kemudian terjadi pasang surut sebagaimana layaknya kehidupan umat manusia yang kesemuanya itu didasari oleh rasa persahabatan, sehingga dalam melakukan transaksi lebih banyak didasari salaing pecaya mempercayai satu sama lainnya sehingga atas dasar persahabatan dan pertemanan itulah tidak dilengkapi dokumen dokumen serta administrasi yang selayaknya, namun semenjak beberapa waktu terakhir ini persahabatan antara Penggugat dengan Tergugat I memudar sehingga bermuara sampai kepada gugatan perkara aquo ;
3. Bahwa tidak benar dan oleh karenanya ditolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada halaman ketiga point 1 s/d 3, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa **Penggugat adalah pemilik sah dari satu pintu rumah toko tiga lantai berikut tanahnya yang terletak di jalan...dst...dst...**karena sesuai dengan yang telah diperjanjikan pada Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 92 Tanggal 25 Mei 2012 pada kantor Notaris Neni Sanitra, SH. bahwa uang harga penjualan dari apa yang akan dijual oleh pihak



pertama (Tergugat I) kepada Pihak Kedua (Penggugat) adalah sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sementara Penggugat baru mencicil sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dibayar dengan mencicil, dan sampai gugatan ini di daftarkan pada Pengadilan Negeri Pekanbaru Penggugat belum melakukan pelunasan terhadap jual beli tersebut, dengan sisa pembayaran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) maka bagaimana mungkin Penggugat mengatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah terhadap rumah toko tersebut sementara Penggugat masih belum membayar atau melunasi pembayaran jual beli tersebut dan oleh karenanya dalil gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak;

4. Bahwa tidak benar dan oleh karenanya ditolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada halaman ketiga point 4 karena pegalihan hak atau penjualan rumah toko ke 3 dari arah jalan Tuanku Tambusai Ujung Pekanbaru yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah sepengetahuan dari Penggugat, dimana sekira pertengahan tahun 2014 Tergugat I berinisiatif mengadakan pertemuan dengan konsumen bertempat di Kantor Penggugat (ADRI AINUR) Jalan Arifin Ahmad (Restoran Bintang Lima) kira kira sekitar bulan Juli 2014 yang pada saat itu dihadiri oleh 7 (Tujuh Orang) yaitu : 1. Erwin Susanto (Tergugat I), 2. Sumarioto, 3. Sulastri, 4. Syahrudin Lubis, 5. Sangkot Lubis, 6. Albarata dan 7. Adri Aznur (Penggugat) bahwasanya Tergugat I mengatakan secara negosiasi agar pembangunan rumah toko dihentikan dengan bobot pembangunan lebih kurang 55 % dan menyatakan bahwa Tergugat I tidak sanggup lagi untuk melanjutkan pembangunan Rumah Toko (RUKO) tersebut;
5. Oleh karena itu dibuat kesepakatan untuk di Take Over penjualannya kepada konsumen yang akan membeli dengan harga yang bisa menutupi cost pembangunan harga material pada saat itu, jika dibandingkan dengan harga yang lama dengan harga baru perbandingannya mencapai **dua kali lipat (50 %)** lebih kenaikannya;

Bahwa kesepakatan untuk menjual rumah toko tersebut direalisasikan oleh Tergugat I dengan menjual kepada konsumen lain (dalam hal ini Tergugat II) yang mana sebelumnya telah disetujui oleh para konsumen yang hadir dalam pertemuan yang bertempat di Kantor Penggugat (**ADRI AINUR**) Jalan Arifin Ahmad (Restoran Bintang Lima) pada saat itu, dan oleh karenanya dalil gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak;





6. Bahwa benar Tergugat I terkendala dan terlambat dalam melakukan pekerjaan dikarenakan Harga material atau barang seperti Semen, Pasir, Besi, BBM dan lain lain naik tidak terkendali disebabkan stuasi ekonomi pada saat itu sudah diluar perkiraan dan kemampuan Tergugat I sebagai pelaku usaha dalam melakukan pekerjaan menyelesaikan pembangunan rumah toko yang dibangun Tergugat I dan akibatnya pembangunan rumah toko terhenti pada tahun 2013, namun Tergugat I tidak tinggal diam begitu saja dan dengan niat baik berupaya untuk mencari pinjaman uang termasuk juga kepada penggugat. :

Bahwa pada pertengahan tahun 2014 Tergugat I berinisiatif mengadakan pertemuan dengan konsumen untuk mencari jalan keluar dari permasalahan gejala kenaikan harga material dalam pembangunan rumah toko (RUKO) 3 (tiga) lantai berikut tanahnya yang terletak di jalan SM Amin Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau yakni rumah toko (RUKO) ke 3 (tiga) dari arah Jalan Tuanku Tambusai Ujung bertempat di Kantor Penggugat (**ADRI AINUR**) Jalan Arifin Ahmad (Restoran Bintang Lima) yang pada saat itu dihadiri oleh 7 (tujuh) orang para konsumen, termasuk Tergugat I dan Penggugat yaitu : 1. Erwin Susanto (Tergugat I), 2. Sumarioto, 3. Sulastri, 4. Syahrul Lubis, 5. Sangkot Lubis, 6. Albarata dan 7. Adri Aznur (Penggugat **ADRI AINUR**), bahwasanya Tergugat I mengatakan secara negoisasi agar pembangunan rumah toko dihentikan dengan bobot pembangunan lebih kurang 55% dan menyatakan bahwa Tergugat I tidak sanggup lagi untuk melanjutkan pembangunan;

Oleh karena itu dibuat kesepakatan oleh yang hadir pada pertemuan tersebut untuk di Take Over penjualannya kepada pembeli yang akan membeli dengan harga yang bisa menutupi cost pembangunan harga material pada saat itu, jika dibandingkan dengan harga yang lama dengan harga baru perbandingannya hampir mencapai **dua kali lipat atau 50 %** kenaikannya;

Bahwa kesepakatan bersama untuk menjual rumah toko tersebut kepada konsumen lain telah disetujui oleh para konsumen yang hadir pada saat pertemuan itu termasuk Tergugat I dan Penggugat (**ADRI AINUR**);

7. Bahwa tidak benar dan oleh karenanya ditolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada halaman 4 (empat) point 8 dan 9, karena sesuai dengan yang disepakati dalam pertemuan pada pertengahan tahun 2014 tersebut, jarak waktu antara pertemuan kesepakatan untuk pengalihan penjualan kepada konsumen lain adalah 4 (empat) bulan karena menunggu sertifikat dipecah per persil, maka transaksi penjualan baru bisa terealisasi dan



penjualan rumah toko yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah diketahui dan disetujui oleh Penggugat pada saat adanya pertemuan antara Tergugat I dengan konsumen (Penggugat) pada pertengahan tahun 2014 dan oleh karenanya dalil gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak

8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan demikian tuntutan ganti rugi baik materil maupun immateril dan pembayaran uang denda yang dimohonkan oleh Penggugat haruslah ditolak seluruhnya, karena selain tidak beralasan dan berdasarkan hukum, tuntutan ganti rugi dan pembayaran uang denda yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak disertai dengan bukti - bukti yang syah dan kuat tetapi hanya berdasarkan perkiraan perhitungan Penggugat saja;
9. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo tidak didasari alasan-alasan dan dasar hukum jelas serta tidak didukung oleh bukti - bukti yang kuat maka sudah selayaknya sita jaminan (CB) yang dimohonkan oleh Penggugat untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
10. Bahwa tuntutan Penggugat tentang putusan dalam perkara a quo untuk dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun mendapat perlawanan, banding maupun kasasi (uitvoerbaarbijvoorraad), haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 191 RBg dan surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.3 Tahun 2000, tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) serta Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.4 Tahun 2001, tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil ;
11. Bahwa tuntutan Penggugat agar Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menjalani putusan ini tidak beralasan hukum sama sekali, karena dalam perkara ini Penggugat juga telah menuntut agar Tergugat membayar sejumlah uang, sedangkan berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsoom) tidak dapat dilakukan terhadap pembayaran sejumlah uang, dan oleh karenanya dalil gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak;

## Tentang Tuntutan Provisi

Bahwa menurut ketentuan hukum “**Conditio Sine Quanan**” merupakan ketentuan mutlak tentang tuntutan provisi harus didasari kepada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keperluan dan kepentingan yang sangat urgensif, akan tetapi sehubungan dengan perkara a quo permohonan putusan provisi yang diajukan oleh Penggugat sama sekali tidak tepat, karena permohonan putusan provisi harus mengacu kepada ketentuan Pasal 191 RBg dan surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.3 Tahun 2000, tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvooerbaarbijvoorraad) serta Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.4 Tahun 2001, tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvooerbaar bij voorraad) dan Provisionil, dan oleh karenanya permohonan/tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat bertentangan dengan hukum untuk itu haruslah ditolak;

Berdasarkan atas dalil-dalil jawaban tersebut di atas mohon Bapak Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

### Tentang Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I ;
  - Menyatakan gugatan Penggugat Tidak dapat diterima;

### Dalam Provisi :

- Menolak Permohonan / Tuntutan Provisi dari Penggugat untuk seluruhnya ;

### Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan penggugat untuk seluruhnya;
  - Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh ongkos perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat II dan VI** telah mengajukan **jawabannya**, sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

#### **Gugatan Penggugat Kabur (obscur libel).**

- Bahwa gugatan Penggugat yang menjadi pokok persoalannya adalah tentang Akta Pengikatan Jual Beli nomor 92 **tanggal** 25 Mei 2012, hal ini dapat dimaklumi **sehubungan** dengan **judul gugatan Penggugat** perihal wanprestasi, **akan** tetapi setelah dibaca mengenai duduk masalah **yang diuraikan** di didalam posita maupun petitum gugatan bukanlah merupakan perbuatan wanprestasi melainkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, bahwa gugatan demikian adalah kabur dengan alasan bahwa Penggugat tidak dapat membedakan apakah dalam perkara aquo tentang wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, pada hal keduanya dalam



hukum sangat jelas berbeda baik mengenai pasal-pasal yang mengaturnya maupun unsur-unsur yang dikandungnya, sehingga dengan adanya pencampur adukan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum ke dalam suatu gugatan menjadikan isi gugatan kabur dan tidak jelas, pada hal nyata keterkaitan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I hanya sebatas karena adanya perjanjian Pengikatan Jual Beli dan tidak ada kaitannya dengan sertipikat hak milik nomor 22190 atas nama Tergugat II;.

- Selanjutnya dalam posita gugatan Penggugat tidak menguraikan, merumuskan dengan teliti, cermat dan lengkap mengenai hubungan hukum Tergugat II dan Tergugat VI dengan Penggugat atas obyek perkara dan perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang telah dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat VI sehingga mendatangkan kerugian bagi Penggugat;
- Bahwa dari uraian tersebut di atas karena gugata Penggugat tidak cermat, lengkap dan kabur maka beralasan hukum untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang diuraikan di atas dianggap diulangi lagi di bawah ini dan merupakan bahagian yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali secara tegas diakui di bawah ini.
3. Bahwa gugatan Penggugat pada angka rumawi I pada point 1, 2 yang pada pokoknya menguraikan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari satu pintu rumah toko (ruko) tiga lantai berikut tanahnya yang terletak di jalan SM Amin, Kelurahan Simpang baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru yakni rumah toko ke tiga dari arah jalan Tuanku Tambusai Ujung yang diperoleh Penggugat dengan cara jual beli, kemudian pada point 3 pada pokoknya Penggugat membeli rumah toko tiga lantai dalam keadaan belum dibangun dan saai ini telah dibangun namun belum selesai, selanjutnya pada point 4 pada pokoknya hubungan hukum Penggugat atas tanah obyek perkara berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli NO.92 tanggal 25 Mei 2012 di hadapan Tergugat IIL.dst, merupakan dalil yang keliru dan tidak



berdasarkan hukum dengan alasan bahwa Penggugat menurut peraturan perundang-undangan belum dapat disebut sebagai pemilik sah atas obyek perkara hanya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli NO.92 tanggal 25 mei 2012, karena Akta Pengikatan Jual Beli tersebut hanyalah merupakan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I, dimana dalam isi perjanjian ada hak dan kewajiban kedua belah pihak, dan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau melaksanakan isi perjanjian maka dikwalifisir wanprestasi dalam perkara ini jika Tergugat I tidak menyerahkan obyek yang diperjanjikan kepada Penggugat, maka Penggugat yang merasa dirugikan hanya dapat mengajukan gugatan kepada Tergugat I dengan alasan wanprestasi untuk memohon kepada pengadilan agar menghukum Tergugat I membayar seluruh kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat tidak terpenuhinya isi perjanjian tersebut, dan tentunya dalam perkara ini tidak ada hubungannya dengan Tergugat II dan VI karena bukan merupakan para pihak dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Tergugat III. Selanjutnya menurut hukum Penggugat belum dapat dikatakan sebagai pemilik sah atas obyek perkara karena belum ada penyerahan (levering) dari pihak Tergugat I dan belum adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan belum di daftarkan di Badan Pertanahan Nasional sebagai syarat beralihnya kepemilikan sertifikat Tergugat I keatas nama Penggugat, dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

4. Bahwa gugatan Penggugat pada angka rumawi II point 1s/d 6 yang pada intinya menerangka bahwa Penggugat mengadakan pengikatan jual beli dengan Tergugat I atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan SM Amin, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru di atas sebagian dari SHM No.6309 atas nama Tergugat I dengan akta pengikatan jual beli nomor 92 tanggal 25 Mei 2012 dihadapan Tergugat III, selanjutnya dalam perjanjian pengikatan jual beli disebutkan harga satu RUKO sebesar Rp.600.000.000,-,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penggugat barn memberikan panjar sebesar Rp.400.000.000,- dan sisanya sebesar Rp.200.000.000,- baru dibayarkan setelah RUKO selesai dibangun dan diserahkan beserta surat sertifikat atas nama Penggugat, dan lamanya penyelesaian bangunan selambat-lambatnya 10 bulan sejak penandatanganan akta pengikatan jual beli, dan ternyata sampai sekarang Tergugat I belum menyerahkan obyek perkara kepada Penggugat, bahwa dari uraian gugatan tersebut sangat jelas telah terjadi wanprestasi dikarenakan salah satu pihak baik Penggugat maupun Tergugat I yang mengadakan perjanjian tidak memenuhi isi perjanjian, dan jika dihitung dari sejak penandatanganan akta pengikatan jual beli tanggal 25 Mei 2012 dan masa perjanjian selambat-lambatnya 10 bulan maka pada tanggal 25 Mei 2013 perjanjian tersebut berakhir, dan bilamana perjanjian telah berakhir dan perjanjian tersebut tidak pernah diperbaharui, maka menurut hukum yang merasa dirugikan dalam hal ini penggugat hanya dapat menuntut ganti kerugian terhadap orang yang menimbulkan kerugian tersebut yaitu Tergugat I.

5. Bahwa gugatan Penggugat pada angka rumawi II point 9 yang menguraikan bahwa Tergugat I telah menjual obyek perkara dan sertifikatnya telah beralih ke atas nama Tergugat II dengan sertifikat nomor 22190 dengan cara dan tindakan sudah nyata dan terang tidak sah dan berharga menurut hukum, adalah merupakan dalil yang keliru dan tidak berrdasar dengan alasan bahwa Tergugat II sebelum melakukan pembelian atas tiga unit RUKO milik Tergugat I termasuk salah satunya sertifikat hak milik no.22190 atas nama Tergugat I terlebih dahulu melakukan penelitian tentang kebenaran penguasaan fisik dilapangan dan tidak ada ditemukan permasalahan, kemudian Tergugat II meneliti kebenaran dan keberadaan dokumen Kepemilikan Tergugat I, dan pengakuan Tergugat I sertifikat tersebut diagunkan di kantor Tergugat IV sebagai jaminan kredit, selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II bersama sama ke kantor Tergugat IV untuk melakukan konfirmasi, dan setelah mendapat keterangan dari Tergugat IV bahwa benar sertifikat no 22190 dijaminan oleh Tergugat I,

#### 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)



maka Tergugat II mengeluarkan sejumlah uang, kemudian bersama Tergugat I berangkat ke kantor Tergugat IV dan melunasi utang dari Tergugat I, dan setelah utang tersebut dilunasi maka pihak Tergugat IV menyerahkan sertifikat yang menjadi jaminan kepada Tergugat I disaksikan Tergugat II, kemudian Tergugat I dan Tergugat II bersama sama ke kantor Tergugat VI untuk melakukan proses balik nama. Dari uraian tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa Tergugat II adalah pembeli yang beretiket baik dan harus dilindungi oleh hukum, dengan demikian perbuatan Tergugat II yang melakukan pembelian atas RUKO milik Tergugat I tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

6. Bahwa gugatan Penggugat pada angka rumawi II point 10 yang menguraikan bahwa Penggugat pernah mensomasi Tergugat II dan VI dengan surat no.07/ANAS/VI/SM/2015 tertanggal 4 juni 2015 dan no.09/ANAS/VI/SM/2015 tanggal 11 juni 2015 akan tetapi tidak ada tanggapan adalah merupakan dalil yang tidak benar, mengingat Tergugat II dan Tergugat VI tidak pernah menerima surat somasi dari Penggugat maupun kuasanya sampai dengan perkara ini disidangkan di pengadilan.
7. Bahwa gugatan Penggugat pada angka Rumawi III point 9 yang menguraikan Tergugat VI sebagai Notaris/PPAT yang mengurus proses balik nama dari Tergugat I keatas nama Tergugat II pada hal sudah ada akta pengikatan jual beli no.92 tanggal 25 Mei 2012 atas nama Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

Bahwa daiil gugatan demikian adalah tidak berdasar hukum dengan alasan bahwa Tergugat VI sebagai Pejabat Pembuat Akta sebelum membuat akta jual beli terlebih dahulu meneliti kebenaran subyek para penghadap, kemudian melakukan penelitian terhadap surat bukti sertifikat kepemilikan dan dokumen lain pihak penjual dengan cara sertifikat tersebut terlebih dahulu dilakukan proses cekling di Badan Pertanahan Kota Pekanbaru untuk mengetahui apakah dalam buku tanah (warkah) atas obyek sertifikat yang hendak diperjual belikan ada tersangkut dengan agunan pada pihak bank ataupun masalah maupun keberatan dari pihak ketiga, ternyata setelah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan pengecekan tidak ditemukan adanya permasalahan hukum atas sertifikat yang menjadi obyek yang hendak diperjual belikan dalam artian tidak ada keberatan dari Penggugat atas obyek yang didalilkan Penggugat miliknya, sehingga Tergugat VI sebagai Pejabat PPAT secara hukum telah melakukan tugasnya dengan benar ketika membuat Akta Jual Beli atas sertifikat nomor 22190 , selanjutnya Tergugat VI pada waktu mendaftarkan akta jual beli tersebut di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru (Tergugat V) oleh Tergugat V telah memproses balik nama tersebut sesuai dengan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga Sertipikat nomor 22190 sudah beralih ke atas nama Tergugat II. Dengan demikian jika dihubungkan dengan gugatan Penggugat pada angka rumawi III point 1 dan 2 yang menerangkan bahwa Tergugat II dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, sehingga beralasan hukum gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

8. Bahwa gugatan Penggugat pada angka rumawi III point 11 pada intinya menyatakan terhadap putusan perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verzet, maupun kasasi adalah merupakan dalil yang sangat keliru dengan alasan bahwa sebagaimana jawaban tersebut di atas sangat jelas bahwa Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik no 22190, karena faktanya sertifikat tersebut adalah milik Tergugat II yang telah dibeli secara sah dari Tergugat I, dan terhadap putusan yang dapat dijalankan *terlebih dahulu* walaupun ada upaya *perlawanan* hukum harus dapat dibuktikan terlebih dahulu adanya keadaan yang sangat mendesak, dan dalam perkara ini tidak ada diuraikan Penggugat tentang alasan-alasan yang mendesak, dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
9. Bahwa gugatan Penggugat pada alinea V point 1,2,3 yang intinya menerangkan supaya menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng, kemudian menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan satu pintu RUKO yang menjadi obyek perkara, dan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara berkenan melakukan sita jaminan, gugatan demikian sangat mengada ada dan tidak berdasar

#### 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)



dengan alasan bahwa oleh karena Tergugat II dan VI tidak pernah ada melakukan hubungan hukum dengan Penggugat jadi tidak mungkin terjadi kerugian yang dialami Penggugat yang harus ditanggung oleh Tergugat II maupun Tergugat VI, selanjutnya sebagaimana diuraikan dalam jawaban terdahulu bahwa Penggugat bukan sebagai pemilik yang sah dari sertifikat hak milik nomor 22190 atas nama Tergugat II jadi tidak ada dasar Penggugat menyuruh Tergugat II untuk mengosongkan RUKO yang menjadi hak milik Tergugat II apalagi memohon kepada Pengadilan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan milik Tergugat II.

Bahwa berdasarkan alasan dan uraian Tergugat II dan Tergugat VI di atas, mohon kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Jual Beli sertifikat Hak Milik nomor 22190/ Simpang Baru yang dibuat dikantor Tergugat VI antara Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan berharga menurut hukum.
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik nomor 22190/Simpang Baru yang telah berlalih keatas nama Tergugat II adalah sah milik Tergugat II.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat III** dipersidangan telah mengajukan **jawabannya**, sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Akta Peijanjian Kerjasama Pelaksanaan Pembangunan Rumah Toko No. 47 tanggal 15 Desember 2010, Tuan ERWIN SUSANTO telah membuat peijanjian keijjasama bagi bangun Ruko yang terletak di Jl. Arengka II sebanyak 20 (dua puluh) unit, bahwa berdasarkan peijanjian tersebut Tuan ERWIN SUSANTO mempunyai hak/bagian sebanyak 10 (sepuluh) unit.
- Bahwa benar pada tanggal 25 Mei 2012 Tuan ERWIN SUSANTO dan Tuan ADRI AIZUR ke kantor saya. untuk membuat pengikatan jual beli atas 1 (satu) unit bangunan Rumah Toko yang merupakan haMDagian Tuan ERWIN



SUSANTO dengan cara pembayaran secara cicilan. demikian berdasarkan Pengikatan Jual Beli No. 92 tanggal 25 Mei 2012,

- Bahwa dikarenakan Proyek sudah terlalu lama terbengkalai pembangunannya, maka pada tanggal 17 Januari 2013, Tuan ERWIN SUSANTO mendapatkan fasilitas (Credit Yasa Griya (KYG) dari Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru untuk melanjutkan pembangunan Rumah Toko tersebut, dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 6309/Simpang Baru. karena Sertipikat Hak Milik No. 6309/Simpang Baru merupakan jaminan pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru atas fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG). maka saya menyerahkan kepada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru.

Menimbang, bahwa **Tergugat IV** dipersidangan telah pula mengajukan **Jawaban** atas gugatan Penggugat sebagai berikut :

## I. DALAM KONVENSI:

### Dalam Eksepsi

#### 1. EXCEPTIO OBSCUUR UBEL: EKSEPSI PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA TIDAK JELASNYA DASAR HUKUM DALIL GUGATAN (RECHTS GROND)

- Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum diantaranya apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu hal, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, Perbuatan Melawan Hukum dapat lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig (unlawful)*:

- a. Dalam bentuk pelanggaran pidana (*factum delictum*), atau;
- b. Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*), atau;
- c. Dalam dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata.

- Bahwa PENGGUGAT dalam dalil gugatannya angka 1 pada Poin Ke tiga tentang Kualitas Perbuatan Melawan Hukum menyatakan perbuatan TERGUGAT I melakukan Perbuatan melawan hukum, namun PENGGUGAT sama sekali tidak menjelaskan ketentuan dan peraturan yang telah dilanggar oleh TERGUGAT IV yang dijadikan dasar hukum (*rechts grond*) atas dalil gugatan yang dibuat oleh PENGGUGAT, maka adalah sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum





apabila TERGUGAT IV mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar Gugatan PENGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**2. TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM antara Penggugat dengan Tergugat IV :**

- Bahwa suatu Gugatan harus diajukan oleh Pihak yang memiliki suatu kepentingan hukum yang kepentingannya dilanggar. Hal ini disampaikan oleh Prof. DR. Sudikno Mertokusumo, SH., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi ketujuh, Penerbit liberty, Yogyakarta, Pebruari 2006, halaman 53 mengatakan:

*"...hanya kepentingan yang cukup dan layak mempunyai dasar hukum sajalah yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak. Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh Pengadilan guna diperiksa: point d'interet, point d'action<sup>1</sup>.*

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, suatu gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Vide* putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1529K/Pdt/2001, tanggal 29 September 2003).
- Bahwa apabila kita cermati dalil-dalil gugatan Penggugat, pada prinsipnya pokok sengketa yang timbul adalah sengketa yang terjadi antara pihak Penggugat dengan Tergugat I. Permasalahan ini tentunya tidak ada kaitannya sama sekali dengan Tergugat IV, karena dalam hal ini Tergugat IV hanya bertugas dalam menjalankan fungsi Lembaga Pembiayaan perbankan. Oleh karenanya, dalam hal ini, Tergugat IV memohon kepada majelis hakim yang memeriksa sidang ini untuk memutus tidak melibatkan Turut Tergugat IV yang diputus dalam Putusan Provisi sebelum pemeriksaan pokok perkara dilakukan.

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa semua yang TERGUGAT IV kemukakan pada bagian eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa TERGUGAT IV menyangkal dalil-dalil yang diajukan oleh penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat.
3. Bahwa dalil 3 (Tiga) yang di sampaikan oleh Penggugat tidak berdasar pada dasar hukum yang tepat, bahwa Penggugat salah menyebut Pihak Tergugat VI Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatigedaad*) karena tidak ada ikatan hukum yang mengikat antara Penggugat dengan Tergugat IV.
4. Bahwa yang disampaikan oleh penggugat pada Poin 7 gugatan yang menyatakan Tergugat IV selaku lembaga keuangan pemberi fasilitas kredit telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak berdasar. Tidak ada ikatan hukum asama sekali antara penggugat dengan Tergugat IV. Dapat disampaikan bahwa proses pemberian kredit yang dilakukan kepada Tergugat I sudah dilaksanakan sesuai prosedur dan syarat-syarat yang sudah dipenuhi oleh Tergugat I dengan melibatkan notaris untuk jasa perikatan dan kepastian hukum jaminan. Jaminan yang diajukan pada pihak Tergugat IV merupakan tanah Sertifikat Hak Milik No. 6309/ Simpang Barn/ 2004 atas nama Sudin Manik yang dikuasakan kepada Tergugat I tanggal 15 Desember 2015 dalam bentuk perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko untuk dan dijadikan agunan kredit Konstruksi kepada Tergugat IV selaku Lembaga Keuangan Pemberian Kredit. maka dapat disampaikan dengan tegas tidak ada kewajiban dari Tergugat IV untuk melakuakn pemberitahuan kepada Penggugat karena penggugat adalah pihak yang tidak dikenal oleh Tergugat IV. Hal ini juga tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 1365 Jo 1366 Kitap Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana dalam isi gugatan Panggugat Angka 2 (dua). Mengingat dan meninmbang sebagaimana Penggugat utarakan dalam posita gugatab bahwa telah dibuatkan akta Perjanjian Jual Beli No. 92 antara Tergugat I dan Penggugat, yang jelas dalam akta Perjanjian Jual Beli tersebut sama sekali tidak melibatkan pihak Tergugat IV sebagai pihak yang bertanggung jawab, oleh karenanya unsur 1365 Jo 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dibenarkan keabsahannya dalam gugatan tersebut.
5. Bahwa dapat disampaikan bahwa kondisi kredit pada saat ini sudah lunas dan agunan SHM No.6309 atas Nama Sudin Manik sudah diserahkan kembali oleh Tergugat IV kepada Tergugat I selaku debitur yang diberikan kuasa oleh Pemilik tanah yang berhak atas agunan tersebut.
6. Bahwa dengan demikian jelaslah terlihat dan tidak terbantahkan gugatan perkara a quo kabur (*obscuur libel*) karena Penggugat Konvensi/Tergugat

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Rekonvensi mengajukan gugatan terhadap satu pihak dengan tuntutan yang berbeda-beda;

7. Berdasarkan dalil-dalil diatas, maka adalah sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Tergugat I dan Tergugat II Mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)**.

### **III. DALAM REKONVENSI**

1. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi yang telah dikemukakan dalam Konvensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara juga termasuk dalam Rekonvensi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi menolak seluruh dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;
3. Bahwa pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi tidak mempunyai ikatan hukum apapun dengan pihak Penggugat maka tidak ada kewajiban dari pihak Penggugat untuk melakukan pemberitahuan kepada penggugat dan tidak ada hal yang jadi kewajiban penggugat yang tidak dipenuhi oleh Tergugat IV sehingga menimbulkan kerugian bagi penggugat.
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi menolak untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara:

**" Setiap Perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, wajib orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" Jo Pasal 1366 KUHPerdara "setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatiannya"**

Dapat dijelaskan sungguh sangat keliru Penggugat menyatakan Pihak Tergugat IV sudah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak mempunyai ikatan hukum apapun dengan Penggugat dan tidak ada unsure kelalaian apapun yang dilakukan oleh Tergugat IV sehingga menimbulkan kerugian pada pihak Penggugat karena setiap proses kredit yang dilaksanakan oleh Tergugat IV atas permohonan Tergugat I sudah dilaksanakan sesuai prosedur.

5. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini secara sukarela oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi mohon agar Penggugat Konvensi/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan II Konvensi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

6. Bahwa mengingat Gugatan Rekonvensi ini cukup beralasan dan adalah pasti karena didukung dengan alat bukti yang kuat serta untuk mitigasi kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi, kiranya Majelis Hakim yang Mulia berkenaan pula putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan II Rekonvensi memohon kepada Yth, Ketua Majelis Hakim dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini agar mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## PRIMER:

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi

1. Menerima atau mengabulkan Eksepsi **Tergugat IV Konvensi/ Penggugat Rekonvensi** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan seluruh Gugatan **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverkliaard*) dalam putusan sela (*Provisi*);

#### Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan **Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi** dalam pemberian kredit tidak merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan serta merupakan perbuatan yang sah menurut hukum dan sesuai dengan kebijakan perkreditan bank atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam bidang perbankan;
3. Menghukum **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

### DALAM REKONVENSI

1. Menerima Gugatan **Penggugat ReKonvensi/Tergugat IV Konvensi** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti Penggugat **ReKonvensi/ Tergugat IV Konvensi** yang diajukan dalam perkara ini;
3. Menyatakan secara hukum **Tergugat ReKonvensi/Penggugat Konvensi** melakukan Perbuatan melawan hukum;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum **Tergugat ReKonpensi/Penggugat Konpensi** membayar kerugian dengan total sebesar keseluruhannya berjumlah Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
6. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika **Penggugat ReKonpensi/Turut Tergugat II Konpensi** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kediri untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) perhari yang harus dibayar **Tergugat ReKonpensi/Penggugat Konpensi** bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)
7. Menghukum **Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat Rekonpensi/Tergugat Tergugat IV Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa **Tergugat V** telah menjawab atas gugatan Penggugat, yaitu sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

### **Gugatan kabur.**

1. Bahwa Penggugat bingung dalam menyusun gugatannya, pada perihal menyebut gugatan wanprestasi, namun pada uraian gugatannya menyebut sebagai gugatan perbuatan melawan hukum.
2. Nama Tergugat II (pemegang hak) Hak Milik Nomor 22190 Kel. Simpang Baru yang menjadi objek gugatan adalah MANAOR SIAHAAN, bukan MANUAR SIAHAAN.
3. Bahwa dalam perkara ini tidak ada perbuatan Tergugat V yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan perbuatan tersebut tidak berhubungan langsung dengan Penggugat.

Sehubungan dengan itu gugatan Penggugat kepada Tergugat V tidak berdasar dan kabur (*obscuur libel*), dengan demikian gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat V menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sesuai gugatan Penggugat, yang menjadi objek Gugatan adalah sebidang tanah Hak Milik Nomor 22190 Kel. Simpang Baru atas nama MANUAR SIAHAAN, yang benar adalah atas nama MANAOR SIAHAAN, berikut bangunan yang ada di atasnya
3. Bahwa Hak Milik Nomor 22190 Kel. Simpang Baru Surat tanggal 13 Pebruari 2015 Nomor 02789/Simpang Baru/2015 luas 180 M<sup>2</sup> atas MANAOR RTAHAAN, merupakan pemisahan bidang tanah Hak Milik No. 2043 7 kt>i. Rimpang Baru Surat Ukur tanggal 03 Juli 2013 No. 5824/2013 luas 93 m<sup>2</sup> atas nama SAUDIN MANIK.
4. Bahwa Hak Milik Nomor 22190 Kel. Simpang Baru Surat ukur tanggal 13 Pebruari 2015 Nomor 02789/Simpang Baru/2015 luas 180 M<sup>2</sup> dialihkan kepada MANAOR SIAHAAN berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Delfrida Rumada Hutasoit, SH tanggal 07 Mei 2015 No. 13/2015,
5. Bahwa bidang tanah Hak Milik No. 20437 Kel. Simpang Baru Surat Ukur tanggal 03 Juli 2013 No. 5824/2013 luas 1.903 M<sup>2</sup>, merupakan pemisahan dari bidang tanah Hak Milik Nomor 6309/Simpang Baru /2004 seluas 7.558 M<sup>2</sup> atas nama SAUDIN MANIK.
6. Bidang tanah Hak Milik No. 20437 Kel. Simpang Baru Surat Ukur tanggal 03 Juli 2013 No. 5824/2013 luas 1.903 M<sup>2</sup> atas nama SAUDIN MANIK dialihkan kepada ERWIN SUSANTO berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Neni Sanitra, SH tanggal 19 Mei 2014 Nomor 139/2014.
7. Bahwa pengikatan Jual Beli No. 92 tanggal 25 Mei 2012 antara Penggugat dengan Tergugat I, yang dibuat di hadapan NENI SANITRA, SH, tidak berhubungan dengan tugas dan fungsi Tergugat V (Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru).
8. Bahwa Penggugat tidak pernah mengajukan pemblokiran terhadap hak atas tanah Hak Milik Nomor 22190 Kel. Simpang Baru Suratukur tanggal 13 Pebruari 2015 Nomor 02789/Simpang Baru/2015 luas 180 M<sup>2</sup> tersebut, kepada Tergugat V (Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) sehingga tidak ada kewajiban Tergugat V untuk melakukan pencatatan untuk itu.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

### DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat V ;

### DALAM ROKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, maka mohon diberi **putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*)**.

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan tentang duduknya perkara sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 208/Pdt.G/2015/PN.Pbr, tanggal 22 Juni 2016 yang amarnya sebagai berikut :

## **Dalam Konvensi.**

### **Dalam Eksepsi.**

- Menolak eksepsi dari para Tergugat Konvensi.;

### **Dalam Provisi.**

- Menolak tuntutan Provisi dari Pengugat Konvensi.;

### **Dalam Pokok Perkara.**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian.;
- Menyatakan sah dan berharga menurut hukum semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini.;
- Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.92, tanggal 25 Mei 2012 adalah sah dan berharga menurut hukum.;
- Menyatakan PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah terhadap 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai berikut tanahnya yang terletak di Jalan SM Amin Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau yakni Rumah Toko (RUKO) ke 3 dari arah Jalan Tuanku Tambusai Ujung;
- Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT;
- Menyatakan seluruh surat-surat yang terbit atas 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai terpekar milik TERGUGAT tidak sah dan berharga menurut hukum
- Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) sehari setelah Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menghukum PARA TERGUGAT dan siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk mematuhi dan mentaati putusan serta menyerahkan 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) 3 (tiga) lantai sengketa *a quo* kepada PENGGUGAT secara sekaligus dan seketika dalam keadaan kosong bebas dari kepemilikan orang lain diatasnya;

#### **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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.;

**Dalam Rekonvensi.**

- Menolak gugatan para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi.;

**Dalam Konvensi dan Rekonvensi.**

- Menghukum para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.2.876.000,-(dua juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah.;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 208/Pdt.G/2015/PN.Pbr tanggal 1 Juli 2016 yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, Kuasa Hukum Pembanding – semula Tergugat I, Tergugat II dan IV telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 208/Pdt.G/2015/PN.Pbr, tanggal 22 Juni 2016 masing-masing pada tanggal 1 Juli 2016 dan pada tanggal 15 Agustus 2016 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 208/Pdt.G/2015/PN.Pbr, yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru, bahwa pengajuan permohonan banding dari Pembanding – semula Tergugat I, II dan IV melalui Kuasa Hukumnya tersebut diatas telah diberitahukan secara patut kepada Kuasa Hukum Terbanding – semula Penggugat pada tanggal 29 Juli 2016 dan 26 Agustus 2016, dan kepada Turut Terbanding I pada tanggal 25 Agustus 2016 dan tanggal 21 Juli 2016, kepada Turut Terbanding I dan V melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 21 Juli 2017, kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding II pada tanggal 25 Juli 2017, kepada Turut Terbanding III pada tanggal 24 Agustus 2016 dan Turut Terbanding IV pada tanggal 22 Juli 2016 dan tanggal 26 Agustus 2016 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding – semula Tergugat II dan IV telah mengajukan memori banding bertanggal 11 November 2016 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tertanggal 11 November 2016 dan salinan memori banding tersebut telah diberitahukan/ diserahkan secara patut kepada Kuasa Hukum Penggugat/ Terbanding pada tanggal 16 November 2016, kepada Tergugat I /Turut Terbanding II pada tanggal 7 Desember 2016, Tergugat III/Turut Terbanding II pada tanggal 21 November 2016, kepada Tergugat IV/Turut Terbanding III pada tanggal 7 Desember 2016 dan kepada Tergugat V/Turut Terbanding IV pada tanggal 21 November 2016 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat/Terbanding telah mengajukan Kontra memori banding tertanggal 8 Desember 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tertanggal 8 Desember 2016 dan salinan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan/ diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding II pada tanggal 19 Desember 2016 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas pemberitahuan memeriksa berkas Nomor : 208/Pdt.G/2015/PN-Pbr yang diperbuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding pada tanggal 14 November 2016, kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding I dan V pada tanggal 11 November 2016, kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 8 November 2016, kepada Turut Terbanding II pada tanggal 21 November 2016, kepada Turut Terbanding III pada tanggal 15 November 2016 dan kepada Turut Terbanding IV pada tanggal 8 November 2016 telah diberikan kesempatan untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk pemeriksaan dalam tingkat banding ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan pernyataan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding diajukan dalam tenggang waktu maupun tata cara dan syarat - syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan mencermati memori banding dari Para Pembanding- semula Para Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menemukan hal-hal baru atau dalil-dalil yang dapat memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut, karena Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan putusannya sudah berdasarkan fakta dan bukti-bukti yang ada, yang terungkap di persidangan;

Menimbang, bahwa apa yang disampaikan oleh Para Pembanding- semula Para Tergugat dalam memori bandingnya pada dasarnya sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga hal itu menurut Majelis Hakim Tingkat Banding merupakan pengulangan saja dari apa yang sudah dipertimbangkan Majelis hakim tingkat pertama, oleh karenanya memori banding tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dalam kontra memori bandingnya Terbanding – semula Penggugat pada dasarnya juga mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding, supaya tetap mempertahankan putusan Pengadilan Tingkat pertama oleh karena pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusannya sudah tepat dan benar, maka bermohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 208/Pdt.G/2015/PN.Pbr, tanggal 22 Juni 2016;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari secara seksama berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 208/Pdt.G/2015/PN.Pbr; tanggal 22 Juni 2016 serta memori banding, dan kontra memori banding yang diajukan Para Terbanding-semula para Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar putusan tersebut;

Menimbang, bahwa karena pertimbangan hukum yang dijadikan dasar putusan Pengadilan Tingkat Pertama dianggap tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut diambil-alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 208/Pdt.G/2015/PN.Pbr, tanggal 22 Juni 2016 patut untuk dipertahankan dan harus dikuatkan;

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

Mengingat, Peraturan Per-undang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-undang nomor.4 tahun 2004 tentang perubahan Undang-undang Nomor.14 tahun 1974 tentang kekuasaan Kehakiman jo Undang-undang nomor.8 tahun 2004 tentang perubahan Undang-undang Nomor.2 tentang Peradilan umum dan Rbg. Serta Praturan Perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut;

## M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Tergugat I, II dan IV tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 208/Pdt.G/2015/PN.Pbr tanggal 22 Juni 2016, yang dimohonkan banding tersebut ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, II dan IV 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);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari **Selasa**, tanggal **25 April 2017** oleh kami **JALALUDDIN,S.H.,M.Hum** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pekanbaru selaku Ketua Majelis dengan **N. BETTY ARITONANG,S.H.,M.H** dan **FAKIH YUWONO, SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 23/Pen.PDT/2017/PT PBR tanggal 26 Januari 2017, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Senin** tanggal **15 Mei 2017** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh **Hj. NUR FATMAWATY, S.H** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini.

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

**N.BETTY ARITONANG,S.H.,M.H.**

**JALALUDDIN,S.H.,M.Hum.**

**FAKIH YUWONO, S.H.**

Panitera Pengganti,

**Hj. NUR FATMAWATY, S.H.**

Biaya – biaya Banding :

### 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

1.

Materai

Rp. 6.000,00

2. Redaksi

Rp. 5.000,00

3. Administrasi Banding

Rp. 139.000,00

Jumlah ..... Rp. 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).

**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)