



PUTUSAN
NOMOR 252/PDT/2017/PT.PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

-Y A S R I- Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Sidomulyo Jl.Parkit RT.02 RW.13 Kel.Maharatu Kecamatan Marpoyan Damai – Pekanbaru – Riau, Dalam hal ini memberi kuasa kepada : Muskaldi Indra, SH, Ardansyah, SH dan Iga Muhendra, SH adalah Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Muskaldi Indra & Associates, berkantor di Jalan Arifin Ahmad Komplek Bisnis Sepupu Satria Blok C No. 4 Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2017, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum dibawah register No. 88/SK/PDT/2017/PN Pbr tertanggal 01 Maret 2017, selanjutnya disebut **Pembanding** semula **Tergugat** ;

L a w a n

-Y A N T O- Umur 71 Tahun, Pekerjaan Pedagang, Alamat Jl. Rokan I No.6 Pekanbaru – Riau.Dalam hal ini memberi kuasa kepada : Refi Yulianto, SH adalah Advokat dan Konsultan Hukum dari *Kantor Hukum Refi Yulianto, SH & Partners*, beralamat di Jl. Tuanku Tambusai Komplek CNN Berlian Hotel No.11 B Pekanbaru - Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Februari 2017, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum dibawah register No. 42/SK/PDT/2017/PN Pbr tertanggal 09 Februari 2017; selanjutnya disebut **Terbanding** semula **Penggugat** ;

-THALIB- Umur 44 Tahun,PekerjaanWiraswasta, AlamatJl. Sei Kelulut RT.003 RW.009 Kelurahan Maharatu Kecamatan Marpoyan Damai – Pekanbaru - Riau, selanjutnya disebut **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat** ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 2 Januari 2018 Nomor 252/Pen.Pdt/2017/PT.PBR tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara berikut surat- surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut, serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 44/Pdt/G/2016/PN.Pbr, tanggal 13 September 2017 ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 9 Februari 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register Nomor 44/Pdt/G/2016/PN.Pbr, tanggal 9 Februari 2017, telah mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah seluas lebih kurang 8 Ha (delapan hektar) yang terletak di Jl. PTPN V atau Ecogreen RT.03 RW.09, Kelurahan Maharatu, Kecamatan Marpoyan Damai – Kota Pekanbaru;
2. Bahwa pada tahun 2007 Turut Tergugat dengan Penggugat sudah saling kenal, dan kemudian Turut Tergugat minta izin menumpang mendirikan Bangunan untuk tempat usaha Valet Kayu diatas tanah milik Penggugat dan Penggugat mengizinkannya;
3. Bahwa pada tahun 2008 Tergugat mendirikan bangunan untuk usaha Kusen milik Tergugat yang berdampingan dengan tempat usaha Valet Turut Tergugat diatas tanah milik Penggugat tanpa seizin dari Penggugat; dan kemudian tanpa seizin Penggugat, Tergugat telah pula mendirikan Usaha Depot Air Isi Ulang dan Bengkel Las diatas Tanah Penggugat tersebut;
4. Bahwa pada tahun 2009 tersebut, diatas tanahnya tersebut untuk bagian belakang, Penggugat ada membuat kavlingan tanah untuk dijual. Dan pada saat itu Turut Tergugat ada menyampaikan niatnya untuk membeli tanah yang ada bangunan usaha Valet milik Turut Tergugat; saat itu antara Penggugat dan Turut Tergugat hanya sepakat secara lisan saja tanpa ada pembayaran;
5. Bahwa Penggugat pada tanggal 24 Juli 2009 pernah menerima uang muka pembelian tanah dari Tergugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah); yang dititipkan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat. Namun pada saat itu belum ada kesepakatan dan kejelasan Tanah yang mana yang hendak dibeli oleh

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor 252/PDT/2017/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat; dan Penggugat juga belum ada menunjukkan ataupun mengukur tanah yang mana yang akan diberikan untuk dijual kepada Tergugat;
6. Bahwa sejak uang muka pembelian tanah dari Tergugat telah Penggugat terima melalui Turut Tergugat hingga saat ini belum ada sedikitpun niat dari Tergugat untuk menemui Penggugat membicarakan kelanjutan pembelian tanah tersebut; dan hingga saat ini Penggugat juga belum ada menerima angsuran dalam bentuk apapun dari Tergugat;
 7. Bahwa semakin bertambah tahun tentunya tanah semakin berharga, dan bahkan harga jualnya pun dari tahun ketahun tentunya semakin mahal; sehingga Penggugat menginginkan kepastian dan keseriusan dari Tergugat apakah betul-betul ingin melanjutkan jual beli tanah ataukah tidak berniat lagi;
 8. Bahwa hingga gugatan ini Penggugat ajukan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru tidak ada sedikitpun Itikad baik dari Tergugat untuk menemui Penggugat membicarakan kelanjutan jual beli tanah tersebut, sehingga sikap Tergugat yang tidak ada kejelasan tentunya menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
 9. Bahwa pada tanggal 17 Mei 2013 terjadi kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Turut Tergugat, dimana Turut Tergugat membeli tanah milik Penggugat tepat dimana berdirinya Bangunan Usaha Milik Turut Tergugat dan Tergugat;
 10. Bahwa pada tanggal 18 Juni 2016 Tergugat berdasarkan Kwitansi tertanggal 24 Juli 2009 tersebut melaporkan Penggugat ke POLRESTA Pekanbaru tentang dugaan Penipuan dan Penggelapan jual beli atas tanah; tentu saja hal tersebut mengada-mengada dan merugikan nama baik Penggugat;
 11. Bahwa Penggugat telah berulang kali menanyakan kepada Tergugat bagaimana kelanjutan jual beli tanah yang telah dibayar uang muka oleh Tergugat, namun hingga Gugatan ini Penggugat ajukan Tergugat bersifat Pasif dan tidak peduli dan bahkan telah pula membuat Laporan Polisi terhadap Penggugat dugaan Penipuan dan Penggelapan di Polresta Pekanbaru dengan No.STPL/703/VI/2016/SPKT III POLRESTA tertanggal 18 Juni 2016. sehingga layak dan patut kiranya apabila Penggugat bermohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini nantinya berkenan menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat yang Pasif dan tidak peduli untuk membicarakan kelanjutan jual beli tanah dan bahkan telah pula melaporkan Penggugat ke Polresta Pekanbaru tentang dugaan Penipuan dan Penggelapan adalah Perbuatan Melawan Hukum;
 12. Bahwa Penggugat melihat sudah tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk melanjutkan jual beli tanah ini, sehingga layak dan patut juga kiranya apabila

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 252/PDT/2017/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat bermohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Tergugat adalah Pembeli yang tidak beritikad baik;

13. Bahwa Penggugat tidak ingin menderita kerugian lebih jauh lagi karena ketidakpastian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Kwitansi tertanggal 24 Juli 2009. sehingga layak dan patut juga kiranya apabila Penggugat mengajukan Pembatalan Jual Beli dan bermohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili ini berkenan menyatakan Batal dan Cacat Hukum jual beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Kwitansi tertanggal 24 Juli 2009 disebabkan Tergugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik;
14. Bahwa Penggugat tidak mau mengambil dan memakan sesuatu yang bukan haknya, sehingga Penggugat juga bersedia mengembalikan Uang Muka Pembelian Tanah tersebut sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Tergugat berdasarkan Kwitansi tertanggal 24 Juli 2009
15. Bahwa atas kejadian ini Penggugat secara moril juga merasa malu dihadapan masyarakat karena banyak bermunculan cerita-cerita orang seolah-olah Penggugat telah menipu dan menggelapkan uang milik Tergugat, sehingga layak dan patut apabila Tergugat juga dihukum memberi Ganti Rugi Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
16. Bahwa karena Turut Tergugat merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari gugatan ini, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menyatakan agar Turut Tergugat tetap tunduk dan patuh terhadap Putusan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan, dalil-dalil dan hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberi putusan dengan amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Perbuatan Tergugat yang Pasif dan tidak peduli untuk membicarakan kelanjutan jual beli tanah dan bahkan telah pula melaporkan Penggugat ke Polresta Pekanbaru tentang dugaan Penipuan dan Penggelapan berdasarkan Laporan Kepolisian No.Pol.STPL/703/VI/2016/SPKT III POLRESTA Pekanbaru tertanggal 18 Juni 2016 adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan secara hukum bahwa menyatakan Tergugat adalah Pembeli yang tidak beritikad baik;

Halaman 4 dari 15 Putusan Nomor 252/PDT/2017/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan secara hukum Batal dan Cacat Hukum jual beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Kwitansi tertanggal 24 Juli 2009 disebabkan Tergugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar Ganti Rugi Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Membebankan biaya perkara sesuai dengan hukum yang berlaku;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tertanggal 29 Maret 2017 dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI.

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

DALAM EKSEPSI.

1. Tentang Gugatan Kabur.

Bahwa Penggugat meminta pembatalan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat, akan tetapi Penggugat tidak menyebutkan jual beli tanah yang mana yang mau dibatalkan tersebut, baik masalah letaknya, RT/RW, Kelurahan, Kecamatan apa, luasnya berapa dan batas-batas sempadan tanah, *tidak disebutkan oleh Penggugat*. Gugatan seperti ini dikatakan ***kabur***. Gugatan Penggugat yang tidak jelas seperti itu tidak memenuhi ketentuan-ketentuan di dalam hukum acara perdata, oleh karenanya berdasarkan hukum majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan *Penggugat Kabur*. Penggugat tiba-tiba meminta pembatalan jual-beli tanah antara Penggugat, sementara dalam gugatan Penggugat tidak menjelaskan jual-beli tanah yang mana yang Penggugat maksud. Terlihat ada kontra diksi di sini, di satu sisi Penggugat mengakui ada terjadi jual-beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat. Di sisi lain Penggugat mengatakan tidak ada kejelasan tanah yang mana yang hendak di beli Tergugat. ***Oleh karena itu berdasarkan hukum mengatakan gugatan Penggugat kabur;***

2. Gugatan yang sama masih sedang berlanjut (gugatan premature).

Bahwa perkara yang sama masih berlanjut di tingkat banding, yaitu perkara No. 111/Pdt. G/2016/PN.Pbr, *dimana pada perkara tersebut objeknya sama, pihak*

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 252/PDT/2017/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang utamanya juga sama, yaitu sebagai Tergugat I principalnya adalah Tergugat (YASRI HERWANDI) dan dalam perkara ini sebagai Tergugat, Penggugat principalnya THALIB dimana dalam perkara ini sebagai turut Tergugat. Penggugat dalam perkaraini, terhadap perkara No. 111/Pdt. G/2016/PN.Pbr adalah sebagai saksi, objeknya jual-beli, berdasarkan kwitansi yang sama. Karena perkara No. 111/Pdt. G/2016/PN.Pbr belum *inkracht* atau berkekuatan hukum tetap, **maka gugatan sekarang adalah premature**. Permasalahannya sama yang dipersoalkan di dalam perkara No. 111/Pdt. G/2016/PN.Pbr sama persis dengan perkara saat ini, yaitu : Penggugat (YANTO) selaku pemilik tanah. Tergugat (YASRI HERWANDI) selaku pembeli tanah. Turut Tergugat (THALIB) sebagai perantara. Dengan bukti pembelian adalah kwitansi yang sama;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang disampaikan Penggugat pada gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat pada jawaban di bawah ini;
2. Bahwa benar telah terjadi jual-beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat melalui turut Tergugat tanggal 24 Juli Tahun 2009. Pengakuan Penggugat di dalam gugatannya bahwa telah menerima uang pembelian tanah dari Tergugat adalah merupakan bukti yang sempurna. Alasan Penggugat mengatakan belum ditentukan tanah yang mana yang di beli Tergugat adalah alasan yang tidak berdasarkan hukum. Karena Tergugat telah menempati tanah yang Tergugat tempati saat ini dan di jadikan tempat usaha pembuatan kusen, telah Tergugatbeli kepada Penggugat semenjak tanggal 24 Juli 2009 melalui perantara turut Tergugat;
3. Bahwa tidak benar Tergugat mendirikan bangunan untuk usaha kusen tanpa seizin Penggugat. Sebagaimana yang di katakan Penggugat, Tergugat telah mendirikan bangunan di atas tanah Penggugat semenjak Tahun 2008;
4. Bahwa benar semenjak Tahun 2008 Tergugat telah mendirikan usaha di tanah yang Tergugat tempati sekarang. Kalaupun awalnya Tergugat menempati tanah yang Tergugat tempati sekarang sebagai tempat usaha bukan atas sepengetahuan dan seizin Penggugat tentulah sejak lama Tergugat di usir oleh Penggugat;
5. Bahwa benar semenjak Tergugat membeli tanah kepada Penggugat tentu tidak perlu Tergugat meminta izin lagi kepada Penggugat. Keberadaan Tergugat semenjak tahun 2008 dengan mendirikan usaha ditanah tempat Tergugat



sekarang ini, membuktikan bahwa tanah yang dibeli Tergugat kepada Penggugat adalah tanah yang Tergugat tempati;

6. Bahwa Penggugat baru mempersoalkannya sekarang atau pada tahun 2016, dengan bersekongkol bersama turut Tergugat, di mana seakan-akan turut Tergugat membeli tanah tersebut kepada Penggugat pada tahun 2013, kemudian turut Tergugat menjual lagi ke Muhammad Suparwi. Berdasarkan kenyataan tersebut, Penggugat telah membohongi Tergugat, yangmana Penggugat menerima uang pembelian tanah dari Tergugat, kemudian tanah yang sama dijual kembali kepada turut Tergugat;
7. Bahwa benar pada saat sebelum menyerahkan uang panjar tersebut turut Tergugat dan Tergugat secara bersama-sama melakukan pengukuran atas tanah tersebut dan setelah di ukur di dapati bahwa ukuran tanah yang di beli oleh Tergugat adalah dengan ukuran 19 X 33 m² dengan harga sejumlah Rp. 36.000.000,- (*Tiga puluh enam juta rupiah*);
8. Bahwa sampai saat sekarang Tergugat telah melakukan pembayaran pembelian tanah yang di tempati Tergugat melalui turut Tergugat sejumlah Rp. 23.200.000,- (*Dua puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah*);
9. Bahwa sebenarnya bukan Tergugat yang tidak beritikad baik, akan tetapi Penggugatlah yang tidak beritikad baik, di mana tanpa sepengetahuan Tergugat, Penggugat telah menjual tanah yang di beli dan ditempati Tergugat sebagai tempat usaha saat ini, *justru* Penggugat jual kembali kepada turut Tergugat;
10. Bahwa Tergugat membeli tanah tersebut dengan cara angsuran/cicilan dengan harga tanah keseluruhan sejumlah Rp. 36.000.000,- (*Tiga puluh enam juta rupiah*) dari Penggugat selaku pemilik tanah. Dan sesuai kesepakatan pelunasan dilakukan setelah surat tanah di terbitkan atas nama Tergugat;
11. Bahwa benar diatas tanah tersebut sudah ada sebuah bangunan gudang kayu pembuatan kusen milik Tergugat dan ada usaha Depot Air Minum juga milik Tergugat, yang di bangun sesuai dengan keinginan Tergugat tanpa harus meminta izin kepada Penggugat, karena tanah dan bangunan tersebut merupakan milik dan hak Tergugat bukan hak Penggugat lagi;
12. Bahwa antara Penggugat dan turut Tergugat sudah bersekongkol melakukan kejahatan untuk menipu Tergugat, oleh karenanya Tergugat melaporkan perbuatan Penggugat dan Turut Tergugat kepada penyidik Polresta Pekanbaru;
13. Bahwa persekongkolan Penggugat semakin nyata dimana sebelumnya turut Tergugat yang menggugat Tergugat pada perkara No. 111/Pdt. G/2016/PN.Pbr



dan Penggugat di jadikan saksi oleh turut Tergugat, sebagaimana dapat di lihat pada putusan yang akan Tergugat sampaikan pada acara pembuktian nantinya dan pada saat sekarang masih di proses pada tingkat banding;

14. Bahwa Penggugat sengaja mengajukan gugatan dengan maksud supaya terhindar dari tindakan penipuan dan atau penggelapan. Dengan alasan kepada penyidik harus di buktikan dulu secara perdata siapa pemilik tanah. Padahal laporan Tergugat bukan masalah sengketa tanah akan tetapi Tergugat melaporkan turut Tergugat dan Penggugat karena telah melakukan kejahatan dengan cara menerima uang pembelian tanah dari Tergugat, kemudian mengaku tidak ada menjual tanah yang di tempati tergugat sekarang, jadi pertanyaannya adalah tanah yang mana yang Penggugat Jual??, sedangkan uang sudah Penggugat terima melalui perantara turut Tergugat, jelas perbuatan Penggugat dan turut Tergugat sangat-sangat merugikan Tergugat;
15. Bahwa melihat Pasal 1458 Kitab Undang undang Hukum Perdata dijelaskan ***"Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar"***. Melihat bunyi Pasal tersebut bahwa secara keabsahan status kepemilikan terhadap tanah berdasarkan hukum adalah milik Tergugat bukan milik Penggugat;
16. Bahwa perlu diketahui oleh **Penggugat**, bahwadi dalam Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ***"Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar / DP (Down Payment), maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya"***. Jelas sudah bahwa Tergugat secara sah telah membeli tanah milik Penggugat dengan cara angsuran/cicilan dan dalam pembayaran cicilan tanah, Tergugat menyerahkan pembayaran/uang panjar kepada turut Tergugat untuk diserahkan kepada Penggugat;
17. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat sepatutnya ditolak, karena Penggugat telah merekayasa cerita tanpa didasari oleh bukti-bukti yang ada dan dasar hukum yang kuat untuk mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Pekanbaru;
18. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka terlihat dengan jelas bahwa gugatan Penggugat tidak didukung fakta yuridis yang benar, hanya bertolak dari alasan hukum yang dibuat-buat. Tidak ada alasan hak apapun Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara a quo. Oleh karena itu tuntutan ganti rugi inmateril tanpa alasan hak pula, untuk itu harus ditolak;



DALAM REKONPENSI.

19. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konpensi dianggap dipergunakan kembali untuk Rekonsensi ini;
20. Bahwa Penggugat Rekonsensi semula Tergugat dalam Konpensi, mengajukan gugatan Rekonsensi ini kepada Tergugat Rekonsensi semula Penggugat dalam Konpensi di karenakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan **perbuatan melawan hukum** kepada Penggugat Rekonsensi karena gugatan Konpensi yang ditujukan kepada Tergugat dalam Konpensi adalah tanpa hak;
21. Bahwa Penggugat Rekonsensi telah membelitanah milik Tergugat Rekonsensi melalui turut turut Tergugat Rekonsensi terletak di Jalan PTPN V, RT.03/RW.09, Kelurahan Maharatu, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Propins Riau dengan ukuran 19 x 33 meter pada tanggal 24 Juli Tahun 2009 dengan harga sejumlah Rp. 36.000.000,- (*Tiga puluh enam juta rupiah*), yang pembayarannya dengan cara dicicil;
22. Bahwa pelunasan terhadap pembelian tanah tersebut dilakukan pada saat surat atas nama Penggugat Rekonsensi selesai;
23. Bahwa Penggugat Rekonsensi telah beberapa kali membayar angsuran melalui turut Tergugat Rekonsensi dan sampai saat ini Penggugat Rekonsensi telah membayar sejumlah Rp. 23.200.000,- (*Dua puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah*);
24. Bahwa dengan dasar Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) No: 130444 tertanggal 17 Mei 2013 yang diketahui oleh Lurah Maharatu dengan Register Nomor : 214/SKGR/MR/VII/2013 tertanggal 24 Juli 2013 dan diketahui oleh Camat Marpoyan Damai dengan Register Nomor : 492/KMP/VII/2013 tertanggal 26 Juli 2013 ternyata Tergugat Rekonsensi telah menjual tanah yang sebelumnya dijual kepada Penggugat Rekonsensi kepada turut Tergugat Rekonsensi;
25. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi yang telah menjual tanah tersebut kepada turut Tergugat Rekonsensi padahal tanah tersebut telah dibeli oleh Penggugat Rekonsensi melalui turut Tergugat Rekonsensi dan memiliki kwitansi pembayaran atas tanah milik Penggugat Rekonsensi dan yang menerima uang hasil pembayaran tanah tersebut adalah turut Tergugat Rekonsensi adalah jelas merupakan **perbuatan melawan hukum**;
26. Bahwa selain itu juga Penggugat Rekonsensi melihat bahwa Tergugat Rekonsensi dan turut Tergugat Rekonsensi sengaja memperlakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonsensi dengan cara menerima sejumlah uang namun tanah yang dijual tidak ada atau tidak jelas tanah yang mana yang dijual kepada Penggugat Rekonsensi, selain itu dengan pihak yang sama telah menggugat Penggugat Rekonsensi terhadap objek yang sama dengan demikian Penggugat Rekonsensi sangat dirugikan baik secara moril maupun materil;

27. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi yang telah menerima uang pembelian tanah dari Penggugat Rekonsensi dan menjualnya kembali kepada turut Tergugat Rekonsensi serta Tergugat Rekonsensi menggugat Penggugat Rekonsensi ke Pengadilan Negeri tanpa hak adalah sangat merugikan Penggugat Rekonsensi secara moril. Kerugian mana Penggugat Rekonsensi rincikan dibawah ini;

- Kerugian moril berupa malu terhadap tetangga dan masyarakat umum karena digugat kepengadilan, sehingga merusak reputasi Penggugat Rekonsensi ditengah-tengah masyarakat yang tidak bisa dinilai atau diukur dengan uang. Namun pantaslah kiranya menghukum Tergugat Rekonsensi mengganti kerugian moril Penggugat Rekonsensi sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Kerugian moril berupa beban mental dan pikiran keluarga bagi Isteri dan anak anak Penggugat Rekonsensi, yang tidak bisa diukur dengan nilai uang. Akan tetapi pantaslah dihukum Tergugat Rekonsensi untuk mengganti kerugian moril sejumlah Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Jadi jumlah keseluruhan kerugian moril yang Penggugat Rekonsensi tuntutan terhadap Tergugat Rekonsensi adalah sejumlah Rp. 750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

28. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat Rekonsensi ini, apabila Tergugat Rekonsensi tidak mau membayar kerugian moril yang dialami oleh Penggugat Rekonsensi, maka beralasan hukum Penggugat Rekonsensi mengajukan permohonan sita jaminan terhadap harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak (tanah seluas 8 (ha) (delapan) hektar yang terletak di Jl. PTPN V atau eco green RT.03 RW.09, Kel. Maharatu, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau yang merupakan milik Tergugat Rekonsensi;

Bahwa berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Penggugat Rekonsensi/Tergugat dalam Konpensasi mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengdili Perkara ini berkenan memutuskan:

DALAM KONPENSI:

Halaman 10 dari 15 Putusan Nomor 252/PDT/2017/PT.PBR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi **Tergugat Kompensi**;
2. Menyatakan gugatan **Penggugat Kompensi** tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya menolak gugatan **Penggugat Kompensi**;
3. Menyatakan **Tergugat Kompensi** tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum **Penggugat Kompensi** untuk membayar biaya perkara seluruhnya;

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan **Penggugat Rekonsensi** seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
3. Menyatakan **Tergugat Rekonsensi** melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Surat Keterangan Ganti Rugi (**SKGR**) yang dimiliki oleh **turut Tergugat Rekonsensi** atau siapapun sepanjang mengenai tanah yang ditempati **Penggugat Rekonsensi** yang dimaksud dalam perkara ini tidak berkekuatan hukum berikut segala akibat hukumnya;
5. Meletakkan sita jaminan terhadap harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak (tanah seluas 8 (ha) (delapan) hektar yang terletak di Jl. PTPN V atau ecogreen RT.03 RW.09, Kel. Maharatu, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau yang merupakan milik **Tergugat Rekonsensi**;
6. Menghukum **Tergugat Rekonsensi** mengganti kerugian moril kepada **Penggugat Rekonsensi** sejumlah Rp. 750.000.000,-(*tujuh ratus lima puluh juta rupiah*);
7. Menyatakan jual beli tanah ukuran 19 x 33 meter tanggal 24 Juli Tahun 2009 yang terletak di Jalan PTPN V atau Eco Green, RT.03/RW.09, Kelurahan Maharatu, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau antara **Penggugat Rekonsensi** dengan **Tergugat Rekonsensi** dan sebagai perantaranya adalah turut **Tergugat Rekonsensi** sesuai dengan Kwitansi adalah sah demi hukum;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaarbijvooraad*) meskipun ada upaya hukum yang dilakukan **Tergugat Rekonsensi**;
9. Menghukum **Tergugat Rekonsensi** dan **turut Tergugat Rekonsensi** membayar biaya perkara;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum **Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi** dan **Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonsensi** membayar biaya perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

EX AEQUO ET BONO, Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Pekanbaru telah menjatuhkan Putusan tanggal 13 September 2017 Nomor 44/Pdt/G/2017/PN.Pbr, yang amarnya berbunyi:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat yang Pasif dan tidak peduli untuk membicarakan kelanjutan jual beli tanah dan bahkan telah pula melaporkan Penggugat ke Polresta Pekanbaru tentang dugaan Penipuan dan Penggelapan berdasarkan Laporan Kepolisian No.Pol.STPL/703/VI/2016/SPKT III POLRESTA Pekanbaru tertanggal 18 Juni 2016 adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan bahwa Tergugat adalah Pembeli yang tidak beritikad baik;
4. Menyatakan Batal dan Cacat Hukum jual beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Kwitansi tertanggal 24 Juli 2009 disebabkan Tergugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan dan mengembalikan tanah yang telah dibelinya dengan uang muka (DP) sebesar Rp. 5.000.000,- kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya.

DALAM REKONVENSI:

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.206.000 (tiga juta dua ratus enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 44/Pdt/G/2017/PN.Pbr yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, Pembanding melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 27 September 2017 telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 44/Pdt/2017/PN.Pbr tanggal 13 September 2017 dan

Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor 252/PDT/2017/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada Terbanding semula Tergugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 16 Oktober 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat ada mengajukan/ menyerahkan memori banding dalam perkara ini yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 1 November 2017, memori banding tersebut telah disampaikan/diserahkan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 6 November 2017 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 3 November 2017 ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat tidak ada mengajukan kontra memori banding dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor 44/Pdt/G/2017/PN.Pbr, yang dibuat/ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru, kepada Pembanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 1 November 2017 , kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 2 November 2017 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 2 November 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru, telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/ memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 13 September 2017 Nomor 44/Pdt.G/2017/ PN.Pbr dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat , yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 252/PDT/2017/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil-alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 13 September 2017 Nomor 44/Pdt.G/2016/PN.Pbr dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruskah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pemanding semula Tergugat tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 yang telah diroboh dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan diroboh untuk kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 jo pasal-pasal dalam Rbg ;

M E N G A D I L I

- Menerima Permohonan Banding dari Pemanding semula Tergugat tersebut ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 13 September 2017 Nomor 44/Pdt.G/2017/ PN.Pbr yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pemanding semula Tergugat 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);

Demikian diputuskan pada hari **Rabu**, tanggal **21 Maret 2018** dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru oleh kami **Tahan Simamora, SH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Mulyanto, SH.,MH** dan **DR.Henry Tarigan,SH.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Rabu** tanggal **4 April 2018** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hj. Nur Fatmawaty, SH.,MH Panitera-pengganti pada Pengadilan Tinggi
Pekanbaru tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Mulyanto, SH.,MH.

Tahan Simamora, SH.

2. DR.Henry Tarigan, SH.,MHum.

Panitera Pengganti;

Hj.Nur Fatmawaty, SH..MH.

Biaya-biaya Banding :

1. Meterai	Rp.	6.000,00
2. Redaksi	Rp.	5.000,00
3. Administrasi Banding	Rp.	<u>139.000,00</u>
J u m l a h	Rp.	150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).