



PUTUSAN
Nomor 108/PDT/2021/PT PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Helmaneti, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Anggrek Mas, Blok E, No. 22, Kelurahan Baloi Permai, Batam Centre, Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Saharuddin Satar, S.H., M.H., MBA, dan Muhammad Ghozally, S.H., Advokat beralamat di Komp. Trikarsa Equalita Blok A 07-08 Jalan Pasir Putih Batam Centre Kota Batam, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Oktober 2020, dan pada tingkat banding diwakili oleh kuasanya Andry Ermawan, S.H., Agung Silo Widodo Basuki, S.H.,M.H., para Advokat dari Kantor Law Office "Andry Ermawan & Partners" yang beralamat di Gedung Bumi Mandiri Lantai 12 Tower, Jln. Panglima Sudirman Kav.66-68 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 557/AE&P/IV/2021, yang telah didaftarkan di-Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 19 April 2021 dalam register nomor : 442/SK/2021/ PN Btm, semula sebagai Tergugat I, untuk selanjutnya disebut PEMBANDING;

Melawan

Sarno Ahmad, bertempat tinggal di Kav Patam Lestari Blok D No. 19, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, pada tingkat banding dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Cik, S.H., M.H., Advokat pada kantor hukum Agus Cik,

Halaman 1 Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT PBR



S.H., M.H. & Partner, yang berkantor hukum di Ruko Royal Sincom Blok F no 15, Kota Batam, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 April 2021, yang telah didaftarkan di-Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batan dalam register nomor : 464/SK/2021/PN Btm tanggal 26 Maret 2021, semula sebagai Penggugat, untuk selanjutnya disebut Terbanding;

Lawan:

1. Henry Susanto, bertempat tinggal di Jalan Raden Patah No 63-65, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fandi Ahmad, S.H., Advokat yang beralamat di Kantor Hukum Fandi Ahmad and Partners, Jalan Ir. Sutami No. 3 (samping Gedung Beringin), Sei Harapan, Sekupang, Kota Batam, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Oktober 2020, semula sebagai **Tergugat II**, untuk selanjutnya disebut TERBANDING I;
3. Dani Rachmandani, bertempat tinggal di PT. Telkom Jln Jaksa Agung R. Soeprpto, Kelurahan Sei Harapan, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fandi Ahmad, S.H., Advokat yang beralamat di Kantor Hukum Fandi Ahmad and Partners, Jalan Ir. Sutami No. 3 (samping Gedung Beringin), Sei Harapan, Sekupang, Kota Batam, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Oktober 2020, semula sebagai Tergugat III, untuk selanjutnya disebut Terbanding II;

Notaris Candy Desita Paramita Maria, beralamat di Ruko Puri Loka Blok A No. 08, Kelurahan Sei Panas, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhamad Rasyied Mahsya, A, Ma., S.H., M.H.Mediator, Advokat, Mediator pada Kantor

Halaman 2 Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT PBR



Pengacara Advokat & Mediator “RasyiedMahsya”, beralamat di Kompleks Hang Kesturi Blok I / 8 No. 2 dan 3 Legenda Malaka Kota Batam, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Oktober 2020, semula sebagai Turut Tergugat I, untuk selanjutnya disebut Turut Terbanding;

PPAT Herry Ridwanto. S.H., beralamat di Komplek Regency Park Blok IV No 46, Kelurahan Kampung Pelita, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jodoin Simbolon, S.H., Advokat dan Pengacara “Jodoin Simbolon, S.H. & Partners” yang berkantor di Legenda Malaka Blok A12 No. 8 Batam, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Nopember 2020, semula sebagai Turut Tergugat II, untuk selanjutnya disebut Turut Terbanding II;

Pengadilan Tinggi tersebut :

Setelah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru nomor 108/PDT/2021/PT PBR, tanggal 03 Juni 2021, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa perkara pada tingkat banding;
- Surat Penunjukan Panitera Pengganti tanggal 03 Juni 2021 untuk membantu Majelis Hakim menyelesaikan perkara ini;
- Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara, Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Btm, tanggal 29 Maret 2021;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam nomor 267/Pdt.G/2020/PN Btm, tertanggal 29 Maret 2021, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

Halaman 3 Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT PBR



DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah jual beli atas 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Mas 2 Blok E No 22, RT 001, RW 019, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 776/2019 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Herry Ridwanto, SH (Turut Tergugat II);
3. Menyatakan sah Penggugat selaku pemilik 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Mas 2 Blok E No 22, RT 001, RW 019, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan Nomor 5850/Baloi Permai atas sebidang tanah sebagaimana dalam Surat Ukur tanggal 02 Mei 2007 Nomor 06767/2007 seluas 314 m²;
4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad);
5. Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Mas 2 Blok E No 22, RT 001, RW 019, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I lalai melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI;

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;



- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.835.000,00 (dua juta delapan ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa setelah putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Btm, diucapkan pada tanggal 29 Maret 2021, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Kuasa Turut Tergugat III, Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II di Sistim Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa pada tanggal 01 April 2021, Putusan Pengadilan Negeri Batam nomor 267/Pdt.G/2020/PN Btm tersebut telah diberitahukan kepada Turut Tergugat I, dan kepada Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa pada tanggal 08 April 2021 Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Batam tersebut, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding nomor 13/AKTA/PDT/2021/PN BTM Jo. nomor 267/Pdt.G/2020/PN Btm yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Batam, dan Permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding II semula Tergugat II, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 09 April 2021, sedangkan kepada Terbanding semula Penggugat, Terbanding III semula Tergugat III adalah pada tanggal 14 April 2021, seperti ternyata dari Relas pemberitahuan permohonan banding nomor 13/AKTA/PDT/2021/PN BTM Jo. Nomor : 267/PDT.G/2020/PN Btm;

Menimbang bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, pada tanggal 19 April 2021, Kuasa Pembanding semula Tergugat I, mengajukan memori banding, sebagaimana ternyata dari Tanda terima memori banding nomor :13/AKTA/PDT/2021/PN Btm Jo. Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Btm, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Penggugat, kepada Terbanding II semula Tergugat II, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, pada



tanggal 20 April 2021, sedangkan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 22 April 2021, seperti ternyata dari Relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding nomor : 13/AKTA/PDT/2021/PN Btm Jo. Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Btm, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Batam;

Menimbang, bahwa pada tanggal 03 Mei 2021, Kuasa Terbanding I semula Penggugat telah menyerahkan Kontra memori banding seperti ternyata dari Tanda Terima Kontra memori banding nomor : 13/AKTA/PDT/2021/PN Btm Jo. Nomor : 267/Pdt.G/2020/PN Btm, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam;

Menimbang, bahwa pada tanggal 20 April 2021, kepada Terbanding I semula Penggugat, kepada Terbanding II semula Tergugat II, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, telah diberitahukan dan diberikan haknya untuk memeriksa berkas perkara (*Inzage*) selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal 21 April 2021, sebelum dikirimkan ke Pengadilan Tinggi, seperti ternyata dari Relas Pemberitahuan memeriksa Berkas Perkara (*Inzage*) nomor : 13/AKTA/PDT/2021/PN Btm Jo. Nomor : 267/Pdt.G/2020/PN Btm, sedangkan kepada Pemanding semula Tergugat I dan kepada Terbanding III semula Tergugat III, pada tanggal 22 April 2021, seperti ternyata dari Relas Pemberitahuan memeriksa Berkas (*Inzage*) nomor : 13/AKTA/PDT/2021/PN Btm Jo. Nomor : 267 / Pdt.G / 2020 /PN Btm, tanggal 22 April 2021 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima untuk diperiksa dan diadili pada tingkat banding;

Halaman 6 Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari memori banding dengan alasan-alasan keberatan yang diajukan Pembanding semula Tergugat I, pada akhirnya memohon agar Ketua dan anggota Majelis Hakim Pemeriksa Perkara di Tingkat Banding menerima pernyataan banding, Memori banding yang Pembanding/dahulu Tergugat I ajukan serta Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pemeriksa perkara di tingkat banding membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Batam dengan nomor perkara perkara nomor : 267/Pdt.G/2020/PN Btm dan menolak gugatan Terbanding/dahulu Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari kontra memori banding dengan alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat, pada akhirnya memohon agar Bapak Ketua /Majelis Hakim Tinggi dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo ditingkat banding dengan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan banding dari Tergugat I/Pembanding tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri BATam nomor : 267/Pdt.G/2020/PN Btm tanggal 29 MARET 2021 yang dimohonkan banding oleh Tergugat I/Pembanding;
3. Menghukum Tergugat I/Pembanding untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau,

Apabila Bapak Ketua/Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari secara cermat berkas perkara, surat-surat maupun bukti yang diajukan, Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam nomor : 267/Pdt.G/2020/PN Btm tanggal 29 Maret 2021, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan dan memutuskan perkara ini telah keliru dalam menilai fakta-fakta berdasarkan bukti-bukti yang diajukan

Halaman 7 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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)



maupun dalam penerapan hukumnya yang mengabulkan sebahagian gugatan dari Penggugat / Terbanding I seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena keliru dalam menilai fakta maupun dalam penerapan hukumnya, sehingga putusan Pengadilan Negeri Batam yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan hukum seperti berikut dibawah ini;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa tentang eksepsi yang diajukan oleh Pemanding semula Tergugat I atas surat gugatan Terbanding I semula Penggugat, setelah membaca dan memperhatikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang eksepsi dimaksud, telah tepat dan benar, sehingga pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan selanjutnya dijadikan menjadi dasar dan pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tinggi dan menyatakan eksepsi dari Pemanding semula Tergugat I, tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari secara cermat surat gugatan Penggugat/Terbanding I tertanggal 23 September 2020, dapat diketahui bahwa yang menjadi pokok gugatan adalah agar dinyatakan sah jual beli terhadap 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Perumahan Anggrek Mas 2 Blok E No 22, RT 001, RW 019, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 776/2019 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Herry Ridwanto, SH (Turut Tergugat II), antara Penggugat/Terbanding I dengan Tergugat II/Terbanding II selaku Kuasa dari Tergugat III/Terbanding III, dan agar Penggugat/Terbanding I dinyatakan sebagai pemilik sah atas 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Perumahan Anggrek Mas 2 Blok E No 22, RT 001, RW 019, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan Nomor 5850/Baloi Permai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas sebidang tanah yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02 Mei 2007 Nomor 06767/2007 seluas 314 m2 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah 05.07.12.06.08396 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 21.70.010.002.020.0571-0 terletak di :

- Provinsi : Kepulauan Riau ;
- Kota : Batam ;
- Kecamatan : Batam Kota ;
- Kelurahan : Taman Balai ;

Yang dimana letak objek Aqno dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Kosong;
- Sebelah Selatan : Rudi;
- Sebelah Barat : Tanah Kosong;
- Sebelah Timur : Jalan aspal;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding I semula Penggugat, dapat diketahui bahwa benar Terbanding I semula Penggugat telah membeli dari Terbanding II semula Tergugat II, 1 (satu) unit rumah tersebut diatas;

Menimbang, bahwa akan tetapi sebagaimana pokok permasalahan dan yang merupakan tuntutan pokok dari Terbanding I semula Penggugat diatas, selanjutnya Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah jual beli rumah dimaksud sah menurut hukum, dipertimbangkan seperti berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-2, dapat diketahui bahwa rumah tersebut diatas yang dibeli oleh Terbanding I semula Penggugat adalah atas nama Dani Rachmandani yaitu Terbanding III semula Tergugat III;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I, dapat diketahui bahwa :

Halaman 9 Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT PBR



1. Dani Rachmandani adalah bekas suami dari Pembanding semula Tergugat I, karena mereka telah bercerai tahun 2012 (vide bukti bertanda T-1);
2. 1 (satu) unit Rumah tersebut diatas, atas nama Terbanding III semula Tergugat III, diperoleh pada tahun 2007, berdasarkan Akta Jual-beli nomor 99/2007, pada saat Pembanding semula Tergugat I dengan Terbanding III semula Tergugat III masih terikat perkawinan (vide bukti bertanda T-3 s/d T-6, dan P-2);
3. Pembelian 1 (satu) unit rumah tersebut diatas adalah dengan cara Pembiayaan oleh PT.Bank BNI cabang Batam (vide bukti bertanda P-1 dan T-7 s/d T-67);
4. Bahwa setelah bercerai pada tahun 2012, yang meneruskan pembayaran cicilan rumah tersebut diatas di Bank BNI, adalah Pembanding semula Tergugat I dan baru lunas pada tahun 2018. (vide bukti bertanda T-7 s/d T-67)
5. 1 (satu) unit rumah tersebut diatas, adalah merupakan harta gono-gini (harta bersama yang diperoleh dalam perkawinan), antara Pembanding semula Tergugat I dengan Terbanding III semula Tergugat III, masing-masing berhak untuk $\frac{1}{2}$ (satu perdua) bagian (vide bukti bertanda T-1 dan T-2);

Menimbang, bahwa Putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap atas suatu sengketa ataupun perselisihan kepentingan atau permasalahan hukum, diantara 2 (dua) orang atau lebih, adalah berfungsi sebagai Hukum yang mengikat dan harus dipatuhi para pihak yang bersengketa atau berselisih, bahkan pematuhannya dapat dilakukan dengan cara paksa lewat eksekusi putusan dimaksud;

Menimbang, bahwa dari fakta sebagaimana tersebut didalam poin nomor 1 sampai dengan nomor 5 diatas, nyata, beralasan dan berdasar menurut hukum disimpulkan bahwa 1 (satu) unit rumah tersebut diatas, yang dijual oleh Terbanding II semula Tergugat II kepada Terbanding I semula Penggugat, adalah Hak dari Pembanding semula Tergugat I untuk $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian



dan Hak dari Terbanding III semula Tergugat III untuk $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian, bukan hak Terbanding III semula Tergugat III secara utuh;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti bukti surat bertanda P-3, P-8a sampai dengan p-8e, dapat diketahui bahwa yang menjual 1 (satu) unit rumah tersebut diatas kepada Terbanding I semula Penggugat adalah Terbanding II semula Tergugat II, selaku pemegang Kuasa Menjual dari Terbanding III semula Tergugat III, dan berdasarkan bukti surat bertanda T2, T3-1, dapat diketahui bahwa yang menjual 1 (satu) unit rumah tersebut diatas kepada Terbanding II semula Tergugat II, adalah Terbanding III semula Tergugat III bersama istrinya Parodah, dan berdasarkan bukti surat bertanda T2, T3-2, dapat diketahui bahwa yang memberikan surat kuasa menjual atas 1 (satu) unit rumah tersebut diatas kepada Terbanding II semula Tergugat II, adalah Terbanding III semula Tergugat III bersama istrinya Parodah;

Menimbang, bahwa jual-beli 1 (satu) unit rumah yang dilakukan oleh Terbanding III semula Tergugat III kepada Terbanding II semula Tergugat II, maupun yang dilakukan oleh Terbanding II semula Tergugat II kepada Terbanding I semula Penggugat, ternyata adalah untuk seluruhnya, bukan untuk $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian, padahal hak dari Penjual/Terbanding III semula Tergugat III sebagaimana telah ditetapkan berdasarkan Putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (vide bukti T-1 dan T-2), adalah $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian saja, atau dengan lain perkataan bahwa Terbanding III semula Tergugat III, telah menjual $\frac{1}{2}$ (satu perdua) bagian rumah yang bukan haknya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1457 K.U.H.Perdata, bahwa jual-beli adalah merupakan suatu perjanjian, maka syarat sahnya suatu perjanjian jual-beli dimaksud, berlaku ketentuan pasal 1320 K.U.H.Perdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan menurut pasal 1338 K.U.H.Perdata, suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan Itikat baik ;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi pertanyaan dan yang harus dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tinggi adalah apakah Terbanding I semula Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi sebagaimana kaidah hukum dari beberapa putusan Mahkamah Agung R.I, maupun berdasarkan butir ke-IX Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. nomor 7 tahun 2012, dipertimbangkan seperti berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding III semula Tergugat III, ternyata telah menjual $\frac{1}{2}$ (satu perdua) bagian rumah yang bukan haknya seperti dipertimbangkan diatas, (menjual yang bukan miliknya/haknya), maka syarat perjanjian yang ke-4 (empat) yaitu suatu sebab yang halal menurut Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tinggi sudah tidak terpenuhi didalam jual beli dimaksud;

Menimbang, bahwa oleh karena sudah merupakan kaidah hukum umum, dan juga merupakan teori hukum dalam berkontrak serta telah dirumuskan didalam keputusan Kamar Perdata Mahkamah Agung R.I, yang dituangkan dan ditetapkan menjadi Surat Edaran Mahkamah Agung R.I nomor 4 tahun 2016, salah satu kriteria beritikad baik dalam berkontrak adalah adanya sikap kehati-hatian;

Menimbang, bahwa berdasarkan beberapa putusan Mahkamah Agung R.I, sikap kehati-hatian didalam jual beli, antara lain adalah dengan meneliti terlebih dahulu objek jual-beli dimaksd sebelum jual beli dilakukan;

Menimbang, bahwa didalam perkara a quo, Terbanding I semula Penggugat mendalilkan didalam surat gugatannya angka 6 (enam), karena berminat, Terbanding I semula Penggugat membawa Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III untuk mensurvey 1 (satu) unit Rumah yang berlokasi di Perumahan Anggrek Mas 2 Blok E No.22 RT.001, RW 019 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota Kota Batam, agar tidak terjadi hal-hal yang tidak di-inginkan dikemudian hari;

Halaman 12 Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT PBR



Menimbang, bahwa dalil gugatan tersebut menurut Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tinggi, sangat tepat dan benar, akan tetapi setelah memeriksa berkas perkara secara keseluruhan, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tinggi tidak menemukan dan tidak melihat bukti atas dalil tersebut, justru sebaliknya Pembanding semula Tergugat I didalam surat Jawabannya angka 5 (lima) atas gugatan mendalilkan bahwa pada tanggal 19 Agustus 2019 sekira pukul 20.30 wib, Terbanding III semula Tergugat III bersama Terbanding II semula Tergugat II, dengan 1 (satu) orang lain yang tidak dikenalnya datang dan bertemu dengan Pembanding semula Tergugat I di rumah objek perkara ini, memberikan informasi bahwa rumah yang ditempati oleh Pembanding semula Tergugat I telah dijaminan oleh Terbanding III semula Tergugat III kepada Terbanding II semula Tergugat II atas hutangnya yang mencapai sebesar Rp860.000.000,00 (delapan ratus enam puluh juta rupiah) dan seterusnya;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berita acara siding maupun berdasarkan bukti surat bertanda T-1, dapat diketahui bahwa Pembanding semula Tergugat I bersama anak dan orang tuanya, bertempat tinggal di rumah objek perkara ini;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Terbanding I semula Penggugat maupun dalil jawaban Pembanding semula Tergugat I, seandainya benar, (*quod non*) melakukan survey sebelum membeli, adalah wajar, pantas dan logis menurut akal yang sehat, Terbanding I semula Penggugat menanyakan status Pembanding semula Tergugat I menempati rumah dimaksud sebagai apa (penyewa, pemilik dan lain sebagainya) dan memberitahukan maksud dan tujuannya akan membeli rumah dimaksud sebagai wujud dari sikap kehati-hatiannya, demi menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, karena tidak ada bukti melakukan survey, dan atau mensurvey dengan mendatangi saja tanpa bertanya status hak dari orang yang menempati rumah yang akan dibelinya, menurut Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tinggi, hal tersebut adalah



merupakan suatu kecerobohan bukan sikap kehati-hatian dimaksud dalam teori hukum maupun dari kriteria beritikad baik dalam berkontrak dimaksud;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, oleh karena Terbanding I semula Penggugat dalam tindakan membeli rumah tersebut diatas ceroboh dan tidak melakukan tindakan kehati-hatian, apalagi kalau sudah pernah melakukan survey sebelum membelinya, dan ternyata berdasarkan Putusan Hakim Yang telah berkekuatan hukum tetap, ternyata $\frac{1}{2}$ (satu perdua) bagian rumah yang dibelinya bukan hak/milik dari penjual, maka Terbanding I semula Penggugat tidak beritikad baik dalam jual-beli yang dilakukannya, tidak dapat dilindungi sesuai dengan beberapa putusan Mahkamah Agung R.I dan Surat Edaran nomor 7 tahun 2012, maupun nomor 5 tahun 2014 dan nomor 4 tahun 2016;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli yang dilakukan dinyatakan tidak sah karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti dipertimbangkan diatas, dan karena dalam tindakan jual-beli Terbanding I semula Penggugat tidak beritikad baik, sehingga jual - beli atas 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Perumahan Anggrek Mas 2 Blok E No.22 Rt.001, Rw 019 Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, antara Terbanding I semula Penggugat dengan Terbanding II semula Tergugat II selaku pemegang Kuasa Menjual dari Terbanding III semula Tergugat III, harus dinyatakan tidak sah, oleh karena itu pula maka tuntutan pokok dari Terbanding I semula Penggugat, haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan Pokok dinyatakan ditolak, sedangkan tuntutan lainnya yang bersumber dan merupakan pelengkap dari tuntutan pokok, tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah ditolak seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ :

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam Konvensi secara mutatis mutandis berlaku pula bagi pertimbangan tuntutan balik (*Rekonvensi*);



Menimbang, bahwa setelah membaca, mempelajari dan meneliti seluruh uraian tuntutan balik (gugat *Rekonvensi*), ternyata yang menjadi pokok gugatan adalah agar menyatakan Tergugat II *Rekonvensi*/Terbanding II semula Tergugat II dan Tergugat III *Rekonvensi*/Terbanding III semula Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menyerahkan $\frac{1}{2}$ (satu perdua) dari harga Rumah yang dijualnya kepada Penggugat *Rekonvensi*/Pembanding semula Tergugat I, ditambah dengan kerugian-kerugian lainnya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan penyebutannya yaitu gugatan/tuntutan balik (*Rekonvensi*), dimaksudkan oleh hukum adalah gugatan/tuntutan balik (*rekonvensi*) dari yang semula dituntut, menjadi Penuntut terhadap orang yang menuntut dirinya, dalam arti hanya ditujukan kepada orang yang menuntut/menggugat, akan tetapi dari uraian gugatan/tuntutan balik (*rekonvensi*) tersebut pada pokoknya ternyata ditujukan kepada orang yang sama-sama dituntut oleh Penuntut semula, tidak berdasarkan aturan hukum, khususnya Hukum acara, harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaar);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan diatas, ternyata Terbanding I, semula Penggugat/Tergugat I *Rekonvensi*, tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya, sehingga dinyatakan ditolak, maka Terbanding I semula Penggugat/Tergugat I *Rekonvensi* yang berada dipihak yang kalah, harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan, yang pada tingkat banding adalah sejumlah sebagaimana ditetapkan didalam amar putusan ini;

Memperhatikan RBg, stb.no.1947/227 jo. Undang-undang nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali di-ubah dan terakhir dengan Undang-undang nomor 49 tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;



MENGADILI :

---Menerima perohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;

---Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Batam nomor 267 / Pdt.G / 2020/PN Btm tanggal 29 Maret 2021 yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat III tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA ;:

- Menolak gugatan Terbanding I, semula Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

1. Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Pembanding semula Tergugat I/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaar*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Terbanding I/Tergugat I Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan, yang pada tingkat banding ditetapkan adalah sejumlah Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari Senin tanggal 05 Juli 2021 yang terdiri dari Abdul Hutapea, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Aswijon, S.H.,M.H., dan H. Baktar Jubri Nasution, S.H., M.H. masing- masing sebagai hakim anggota. Berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 108/PDT/2021/PT PBR tertanggal 3 Juli 2021 Putusan ini diucapkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari ini Senin, tanggal 9 Agustus 2021, oleh Hakim Ketua Majelis dan didampingi oleh Didiek Riyono Putro, S.H., M.Hum, dan H. Baktar Jubri Nasution, S.H.,M.H sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 108/PDT/2021/PT PBR, tanggal 6 Agustus 2021 dihadiri oleh Teti Anggraini Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim Ketua Majelis

Abdul Hutapea,S.H.,M.H.

Hakim-Hakim Anggota

Didiek Riyono Putro, S.H.,M.Hum.

H. Baktar Jubri Nasution,S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Teti Anggraini, S.H.

Perincian biaya :

1. MateraiRp 10.000,00
 2. RedaksiRp 10.000,00
 3. Biaya ProsesRp130.000,00
- Jumlah.....Rp150.000,00
(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 17 Putusan Nomor 108/PDT/2021/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)