



PUTUSAN
NOMOR : 63/PDT/2013/PTR

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 dibawah ini dalam perkara antara :

SIMONA WIDJAYA, beralamat di Jl. Sutomo No. 18-B, RT.03/RW.03, Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan.

Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya Ramlin Barus, SH Advokat - Pengacara - Penasehat Hukum pada Kantor Ramlin Barus & Rekan, yang beralamat di Perisai Plaza Lt.VII Jl.Pemuda No.7 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Desember 2012 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 6 Desember 2012 No : 534/SK/2012/PN.Pbr, selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT/PEMBANDING ;

M e l a w a n :

1. **ELVI BUTAR-BUTAR**, beralamat di Jl. Sei Asahan No. 73 F, Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Sumatera Utara; dalam hal ini selaku isteri dari Tumandang Tigor Silaen (almarhum) dan selaku Wali Ibu dari anaknya yang masih dibawah umur bernama Nona **RACHEL TEODORA** ;
2. **RUDOLFA BUTAR BUTAR**, beralamat di Jl. Jingga Raya Blok D I No. 18, RT. 022 / RW. 010, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;

Hal. 1 dari 9 hal. Put. No. 63/PDT/2013/PTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini keduanya diwakili Kuasa Hukumnya masing-masing bernama : Rusdinur, SH, Anton Sitompul, SH.,MH, Khairul Azwar Anas, SH, para Advokat berkantor pada kantor di Jl.Arifin Ahmad No.70 C Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Pebruari 2011 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 14 Pebruari 2012 dan tanggal 14 Maret 2012 masing-masing No.74/SK/2012/PN.PBR dan No.112/SK/2012/PN.PBR, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I dan TERGUGAT II/PARA TERBANDING ;

3. **NOTARIS FRANSINKUS DJOENARDI**,beralamat di Jl. Teuku Umar No. 31-

A Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT/TURUT TERBANDING ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Setelah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 9 September 2013 Nomor : 63/Pen.Pdt/2013/PTR tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara berikut surat - surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Memperhatikan dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 161/Pdt.G/2011/PN.PBR tanggal 28 Nopember 2012 yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSİ.

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.

Hal. 2 dari 9 hal. Put. No. 63/PDT/2013/PTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM PROVISI :

Menolak Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSİ :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian ;

Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi ;

Menyatakan batal perjanjian pengikatan Jual Beli nomor 45 tanggal 8 Oktober 2007 yang dibuat di hadapan Notaris Fransiskus Djonardi, SH atas jual beli sebidang tanah seluas 16.403 M2 (*enam belas ribu empat ratus tiga meter persegi*) yang terletak di Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru bersertipikat Hak Milik Nomor 437 terdaftar atas nama T. Tigor Silaen ;

Menolak gugatan penggugat rekonvensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.868.900 (Satu juta delapan ratus enam puluh delapan ribu sembilan ratus rupiah)

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Pekanbaru yang menyatakan bahwa pada tanggal 6 Desember 2012, Penggugat/Pembanding melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan, agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 28 Nopember 2012 Nomor : 161/Pdt.G/2011/PN.PBR untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding dan penyerahan memori banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pekanbaru yang menyatakan bahwa pada tanggal 25 Pebruari 2013, permohonanbanding Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan

Hal. 3 dari 9 hal. Put. No. 63/PDT/2013/PTR



secara sah dan seksama sekaligus penyerahan memori banding kepada Tergugat I dan Tergugat II/para Terbanding melalui Kuasa Hukumnya tertanggal 26 Pebruari 2013 dan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding sendiri tertanggal 25 Pebruari 2013 ;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tertanggal 21 Pebruari 2013 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II/para Terbanding dan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding sendiri sebagaimana telah disebutkan di atas ;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding, Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II/para Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding tidak ada mengajukan kontra memori banding ;

Membaca relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor : 161/Pdt.G/2011/PN.PBR yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Medan guna memenuhi permintaan surat Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 27 Pebruari 2013 Nomor : W4.UI/1568/HT.04.10/II/2013 telah memberitahukan kepada Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding pada tanggal 20 Maret 2013 ;

Membaca relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor : 161/Pdt.G/2011/PN.PBR yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru, telah memberitahukan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 25 Pebruari 2013 dan kepada Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II/para Terbanding pada tanggal 26 Pebruari 2013, sebelum berkas perkara dikirim pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut

Hal. 4 dari 9 hal. Put. No. 63/PDT/2013/PTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permintaan banding dari Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding dalam memori bandingnya pada halaman 3 dan 4 dapat disimpulkan bahwa Penggugat/Pembanding keberatan dengan pertimbangan hukum judex aquo pada putusannya halaman 25 alinia ke 5 berbunyi :

“ Menimbang, bahwa atas pengembalian batas ini menurut keterangan saksi Sehat Karo-Karo Sitepu dan Kimia Farma Ginting dipersidangan telah dilakukan dengan menghadirkan sempadan (pihak-pihak yang berbatas langsung dengan tanah sengketa) pada tahun 2007 dan telah dibuat surat ukurannya yang disimpan oleh Turut Tergugat/Turut Terbanding (Notaris Fransiskus Djoenardi, SH) “. Pertimbangan judex aquo tersebut di atas, didasarkan hanya dilandasi dan disimpulkan sendiri oleh judex aquo, atas pertimbangan dari keterangan saksi-saksi : Sehat Karo-Karo Sitepu dan Kimia Farma Ginting tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Pekanbaru setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara secara keseluruhan serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 161/Pdt.G/2011/PN.PBR tanggal 28 Nopember 2012 dan memori banding dari Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru berpendapat sebagaimana terurai dalam pertimbangan-pertimbangan di bawah ini ;

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi dari Penggugat/Pembanding, majelis hakim tingkat pertama telah menolaknya, Majelis Hakim Tinggi sependapat, namun dengan alasan dan pertimbangan-pertimbangan hukum yang berbeda;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim Tinggi ditolaknyatentukan provisi Penggugat/Pembanding karena setelah Majelis Hakim Tinggi

Hal. 5 dari 9 hal. Put. No. 63/PDT/2013/PTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membaca dan meneliti secara seksama maksud dari tuntutan provisi tersebut, dapat disimpulkan telah menyangkut pokok/materi perkara yang masih memerlukan pembuktian lebih lanjut di persidangan, oleh karena itu tuntutan provisi Penggugat/Pembanding tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum yang dikemukakan oleh Majelis Hakim tingkat pertama yang menjadi dasar putusan eksepsi yaitu menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II/para Terbanding untuk seluruhnya sudah tepat dan benar, karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri didalam memutus perkara ini ditingkat banding, oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan '

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah tuntutan Penggugat/Pembanding untuk terlaksananya jual beli tanah sengketa agar Tergugat I dan Tergugat II/para Terbanding melaksanakan kewajibannya sesuai pasal 2 ayat 2 sub b point I Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor : 45 tanggal 8 Oktober 2007 (bukti P-2 idem bukti T I dan T II-1) yaitu : Pihak pertama /penjual (Tergugat I dan Tergugat II/para Terbanding sekarang) wajib mengembalikan batas atas tanah atau persil tersebut yang dilakukan dengan pengukuran ulang dilokasi tanah atau persil tersebut bersama kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan memanggil dan menghadirkan para sempadan tanah ;

Menimbang, bahwa akan tetapi dalam pasal 1 ayat 2 dan 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 45 tanggal 8 Oktober 2007 tersebut di atas menyebutkan :

Hal. 6 dari 9 hal. Put. No. 63/PDT/2013/PTR



“ Pelaksanaan jual beli tersebut dilangsungkan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan untuk maksud tersebut, pihak kedua /pembeli (Penggugat/Pembanding sekarang) diberi kuasa dengan hak substitusi oleh pihak pertama/penjual (Tergugat I dan Tergugat II/para Terbanding sekarang) untuk mewakili pihak pertama guna menghadap dihadapan Notaris dan PPAT dan Pejabat serta instansi lain yang berwenang, khususnya pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, dan berhak melakukan segala tindakan yang diperlukan untuk mencapai maksud tersebut diatas (yaitu jual beli), dengan tidak ada tindakan yang dikecualikan “.

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal 1 ayat 2 dan 3 Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut di atas dapat disimpulkan : Bahwa Penggugat/Pembanding mempunyai kuasa yang sangat luas yang diberikan oleh Tergugat I dan Tergugat II/para Terbanding padanya, sehingga untuk terjadinya proses jual beli tanah sengketa tersebut seharusnya Penggugat/Pembanding yang justru lebih berperan aktif termasuk menghadap pejabat di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk melakukan pengukuran ulang dilokasi tanah dengan menghadirkan para sempadan sendiri sesuai dengan kuasa yang telah diberikan oleh Tergugat I dan Tergugat II/para Terbanding atau bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II/para Terbanding sesuai pasal 2 ayat 2 sub b point 1 tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa akan tetapi Penggugat/Pembanding selaku penerima kuasa dari Tergugat I dan Tergugat II/ Para Terbanding tidak melaksanakannya

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pekanbaru dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang telah menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :



Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi/para Terbanding sudah tepat dan benar, sehingga putusan dalam gugatan Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II/para Terbanding tersebut dapat pula dipertahankan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan dalam memutus perkara ini pada peradilan tingkat banding, hal mana dianggap telah tercantum pula dalam putusan peradilan tingkat banding ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas segenap pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 161/Pdt.G/2011/PN.PBR tanggal 28 Nopember 2012 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding dapat dipertahankan untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena pihak Penggugat dalam Konvensi /Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding tetap dipihak yang dikalahkan, maka haruslah dibebani untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan ;

Mengingat pasal-pasal yang tercantum didalam Reglement untuk tanah seberang (Rbg) serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 28 Nopember 2012 Nomor : 161/Pdt.G/2011/PN.PBR yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut, baik dalam Provisi, dalam Konvensi yaitu dalam Eksepsi dan dalam Pokok Perkara, maupun dalam Rekonvensi :



3. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/ Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari : Senin, tanggal 02 Desember 2013 oleh kami : H.Dasniel, SH.,MH Ketua Majelis, H.Yuliusman, SH dan Dwi Prasetyanto, SH masing-masing Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 63/Pen.Pdt/2013/PTR tanggal 9 September 2013 dan putusan tersebut diucapkan pada hari : Kamis, tanggal 05 Desember 2013 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh Ida Ayu Ngurah Ratnayani, SH.,MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

H.YULIUSMAN, SH

H.DASNIEL, SH.,MH

DWI PRASETYANTO, SH

PANITERA PENGGANTI,

RATNAYANI,SH.,MH.

IDA AYU NGURAH

Perincian biaya banding :

1. Materai Rp. 6.000,-

Hal. 9 dari 9 hal. Put. No. 63/PDT/2013/PTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | |
|-----------------------|-------|-----------------------------------|
| 2. Redaksi | | Rp. 5.000,- |
| 3. Leges | | Rp. 3.000,- |
| 4. Biaya administrasi | | Rp.136.000,- |
| | | ===== |
| Jumlah | | Rp.150.000,- |
| | | (seratus lima puluh ribu rupiah). |