



PUTUSAN

Nomor 160/PDT/2023/PT PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Riau yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

- Ny.TRI WIDIYATI**, Perempuan, Umur 53 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Komisaris PT.Raudah Alam Berkah, beralamat di Jalan Singgalang V, Perumahan Bukit Mutiara Permai Blok K No.15 RT.03 RW.023, Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru. dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sukria Novela, S.H., M.H., Refinaldi, S.H., Ardo Sagala, S.H., M.H dan Utari Nelviandi, S.H, semuanya adalah Advokat dan Advokat Magang yang berkantor di **Law Office Sukria Novela, S.H., M.H., & Associates** yang berkantor di Jalan Arifin Ahmad No. 58 Lt. 2 Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 September 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah Register No. 915/SK/PDT/2023/PN Pbr tanggal 25 September 2023, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Tergugat II**;
- ABDUL HAMID MANRO SIHITE**, Laki-laki, Umur 52 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan PNS, beralamat di Jalan Singgalang V, Perumahan Bukit Mutiara Permai Blok K No.15 RT.03 RW.023,

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota	

Hal. 1 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru. dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sukria Novela, S.H., M.H., Refinaldi, S.H., Ardo Sagala, S.H., M.H. dan Utari Nelviandi, S.H, semuanya adalah Advokat dan Advokat Magang yang berkantor di **Law Office Sukria Novela, S.H., M.H., & Associates** yang berkantor di Jalan Arifin Ahmad No. 58 Lt. 2 Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 September 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register No. 915/SK/PDT/2023/PN Pbr tanggal 25 September 2023, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula Tergugat III**;

Yang untuk selanjutnya Pembanding I dan Pembanding II disebut sebagai Para Pembanding;

LAWAN

1. **Ny.YENNY ZURYANIS**, Perempuan, umur 56 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan PNS (Guru) beralamat di jalan Safari Gang Safari RT.03, RW 014, Kelurahan Labuh Baru Barat, Kecamatan, Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FAHERMAL,S.H**, Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum "**FAHERMAL & REKAN**" beralamat di Jalan Durian (Jl. Simpang Pepaya) No.1 B Lt.II, Kelurahan Jadirejo, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Oktober 2023 yang telah didaftarkan di

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota	

Hal. 2 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah
Register Nomor : 978/SK/Pdt/2023/PN Pbr tanggal
11 Oktober 2023, yang untuk selanjutnya disebut
sebagai **Terbanding I semula Penggugat**;

2. PT.RAUDAH ALAM BERKAH, dahulu berkedudukan di Jalan Dt.
Setia Maharaja/ Parit Indah No.888 F, Kelurahan
Tangkerang Selatan, Kecamatan Bukit Raya, Kota
Pekanbaru sekarang beralamat di Jalan Paus No.7 F
Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan
Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, dalam hal ini
memberikan kuasa kepada Poltak, S.H., Advokat /
Pengacara pada kantor Advokat **"POLTAK GUNTUR
& REKAN"** beralamat di Jalan Hang Tuah Ujung No.
274 Kelurahan Bencah Lesung, Kecamatan Tenayan
Raya, Kota Pekanbaru berdasarkan surat kuasa
khusus tanggal 28 Januari 2023 yang telah
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Pekanbaru dibawah Register Nomor :
180/SK/Pdt/2023/PN Pbr tanggal 01 Februari 2023,
yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding
II semula Tergugat I**;

3. JUNAIDI NOERDIN, Laki-laki, umur 52 Tahun, Kewarganegaraan
Indonesia, Pekerjaan Direktur PT. Raudah Alam
Berkah, beralamat di jalan Rambai No. 25 RT.04
RW.04, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Marpoyan
Damai, Kota Pekanbaru. dalam hal ini memberikan
kuasa kepada Poltak, S.H., Advokat / Pengacara
pada kantor Advokat **"POLTAK GUNTUR & REKAN"**
beralamat di Jalan Hang Tuah Ujung No. 274
Kelurahan Bencah Lesung, Kecamatan Tenayan

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota	

Hal. 3 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



Raya, Kota Pekanbaru berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register Nomor : 172/SK/Pdt/2023/PN Pbr tanggal 30 Januari 2023, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III semula Tergugat IV**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Riau Nomor 160/PDT/2023/PT PBR tanggal 23 Oktober 2023 tentang Penetapan Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara tersebut;

Membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 160/PDT/2023/PT PBR tanggal 23 Oktober 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;

Membaca berkas perkara serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 28 Agustus 2023 beserta surat surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 28 Agustus 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Tergugat II, dan Tergugat III tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan Perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ;
3. Menyatakan semua Kwitansi Pembayaran Pembelian 1 (satu) Unit Rumah Type 36/108 yang berada di Blok A-5 sebesar

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota	

Hal. 4 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



Rp.119.000.000.- (*Seratus Sembilan belas juta rupiah*) yang sudah diterima oleh Tergugat II dari Penggugat adalah sah dan berkekuatan hukum;

4. Menghukum Tergugat I, II dan IV untuk menyerahkan kepada Penggugat Sertifikat (SHGB) Rumah Type 36/108 Blok A-5 atas nama Penggugat setelah Dana pembelian Rumah sebesar Rp.119.000.000.- (*Seratus Sembilan belas juta rupiah*) diserahkan oleh Tergugat II kepada Rekening PT.Raudah Alam Berkah (Tergugat I);
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat IV Tunduk dan mematuhi isi putusan dalam perkara ini ;
6. Menghukum Para Tergugat I, II, dan III secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.275.000,- (*dua juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah*);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru yang menyatakan bahwa pada tanggal 11 September 2023, Kuasa Para Pembanding/Tergugat II dan III telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 28 Agustus 2023 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding.

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding masing masing Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Pbr tertanggal 18 September 2023 yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pekanbaru yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding I/Penggugat, Kuasa Terbanding II/Tergugat I dan Kuasa Terbanding III/Tergugat IV pada hari Senin tanggal 18 September 2023.

Membaca Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding/ Tergugat II dan III tertanggal 25 September 2023 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 25 September

	Hakim Ketua	Hakim Anggota
Paraf		

Hal. 5 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Terbanding I/Penggugat, Kuasa Terbanding II/Tergugat I dan Kuasa Terbanding III/Tergugat IV masing masing pada tanggal 26 September 2023;

Membaca Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I/Penggugat tertanggal 11 Oktober 2023, Kuasa Terbanding II/Tergugat I dan Terbanding III/Tegugat IV tertanggal 6 Oktober 2023 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru masing masing pada tanggal 09 Oktober 2023 dan 11 Oktober 2023 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Para Pembanding/Tergugat II dan III pada tanggal 10 Oktober 2023 dan tanggal 16 Oktober 2023;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas kepada Kuasa Para Pembanding/Tergugat II dan III tertanggal 25 September 2023, kepada kuasa Terbanding I/Penggugat tertanggal 26 September 2023, kepada kuasa Terbanding II/Tergugat I dan Terbanding III/Tergugat IV masing masing tertanggal 26 September 2023 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk mempelajari berkas perkara Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Pbr, tanggal 28 Agustus 2023 dalam waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Riau;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding/Tergugat II dan III telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, yang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa dalam Memori Banding yang menjadi alasan alasan banding yang diajukan oleh Para Pembanding/Tergugat II dan III pada pokoknya memohon sebagai berikut :

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota	

Hal. 6 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi dan Pokok Perkara :

1. Menerima Permohonan Banding Para Pembanding/Tergugat II dan III;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 28 Agustus 2023;
3. Menerima eksepsi Para Pembanding/Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
4. Menyatakan gugatan Terbanding I/Penggugat tidak dapat diterima;
5. Menolak gugatan Terbanding I/Penggugat untuk seluruhnya;
6. Membebaskan kepada Terbanding I/Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

SUBSIDER :

Ex aequo et bono, jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya;

Dengan alasan alasan sebagaimana yang telah diuraikan dalam Memori Bandingnya;

Menimbang, bahwa dari alasan alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I/Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menolak Banding dan Memori Banding dari Pembanding I dan Pembanding II seluruhnya;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 28 Agustus 2023;

DAN MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi dari Pembanding I/Tergugat II dan Pembanding II/Tergugat III dalam konvensi untuk seluruhnya;

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota	

Hal. 7 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Terbanding I/Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dengan alasan alasan sebagaimana yang telah diuraikan dalam Kontra Memori Bandingnya tertanggal 11 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa dari alasan alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding II/Tergugat I dan Terbanding III/Tergugat IV pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 28 Agustus 2023 yang dimohonkan banding tersebut;
2. Menghukum Para Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding;

Dengan alasan alasan sebagaimana yang telah diuraikan dalam Kontra Memori Bandingnya tertanggal 06 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Riau Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 28 Agustus 2023, memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding/Tergugat II, III dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I/Penggugat serta kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding II/Tergugat I, Terbanding III/Tergugat IV, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap keberatan dan alasan dalam memori banding Para Pembanding/Tergugat II dan Tergugat III yang menyangkut materi eksepsi yang setelah dibaca dengan teliti dan cermat, yang kemudian dihubungkan dengan pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara a quo, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan memori banding tersebut tidak beralasan hukum, karena mengenai hal

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota	

Hal. 8 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



tersebut telah dipertimbangkan secara lengkap dan tepat dalam pertimbangan mengenai eksepsi (pada halaman 27 s/d 29) dalam putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap keberatan dalam memori banding yang menyangkut pokok perkara sebagaimana tertulis pada angka 1 dan 2 dan 3;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan yang menyangkut pokok perkara pada angka 1 yaitu Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 28 Agustus 2023 pada halaman 30 alenia 1 strip ke 2 telah mempertimbangkan : “Bahwa benar Tergugat III dan atas sepengetahuan Tergugat II juga ada menjual Rumah Perumahan PT.Raudah Alam Berkah kepada pihak lain dan Dana jual beli rumahnya pun tidak pernah dimasukkan atau disetorkan ke Rekening Perusahaan sehingga Tergugat IV melaporkan Tergugat III ke Polsek Lima Puluh dan Tergugat III sudah dijatuhi Hukuman Penjara selama 1 (satu) Tahun 10 (Sepuluh) Bulan terbukti melakukan Tindak Pidana Penipuan/ Penggelapan”;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut Para Pembanding /Tergugat II dan III keberatan dengan alasan yaitu Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabaikan fakta fakta dan bukti bukti yang terungkap dalam peridangan, dalil pertimbangan hukum yang tidak ada relevansinya dengan pokok permasalahan yang diajukan oleh Terbanding I/Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa kemudian mengenai keberatan yang menyangkut pokok perkara pada angka 2 yaitu Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan perkara Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 28 Agustus 2023 pada halaman 34 alenia 3 dan 4, dimana dalam alenia 3 mempertimbangkan : “Bahwa terhadap bantahan Tergugat II terkait adanya upaya meminta sertifikat dari pihak BTN, karena uang pembayaran yang diterima Tergugat II tidak disetorkan kerekening PT Raudah Alam Berkah

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota	

Hal. 9 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



sehingga perkara ini disidangkan pihak Penggugat belum memperoleh sertifikat HGB, dalam hal ini Majelis Hakim menilai bahwa terhadap dalil bantahan Para Tergugat tersebut tidak dapat dijadikan alasan Para Tergugat untuk tidak memberikan Sertifikat (SHGB) Penggugat dan dengan adanya gugatan ini Penggugat dapat kepastian hukum agar Para Tergugat segera menyelesaikan permasalahan a quo” dan dalam alenia 4 mempertimbangkan : “Bahwa oleh karena atas perbuatan para Tergugat yang tidak ada memberikan sertifikat kepada Penggugat sehingga menimbulkan kerugian Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum”;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut Para Pembanding /Tergugat II dan III keberatan dengan alasan yaitu didalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru menyatakan Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) telah melakukan perbuatan melawan Hukum, akan tetapi didalam amar putusan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 28 Agustus 2023 pada poin 2 memutuskan “Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, sehingga adanya pertentangan antara pertimbangan dengan amar putusan. Dan disamping itu Pembanding I/Tergugat II sudah berusaha untuk mengambil sertifikat HGB milik Terbanding I/Penggugat di Bank BTN Cabang Pekanbaru, akan tetapi dari pihak Bank BTN menolaknya karena yang harus mengambil sertifikat HGB tersebut adalah Pembanding I/Tergugat II selaku Komisaris bersama Terbanding III/Tergugat IV selaku Direktur PT Raudah Alam Berkah, akan tetapi ternyata Terbanding III/Tergugat IV lah yang tidak mau bersama sama dengan Pembanding I/Tergugat II untuk mengambil sertifikat HGB tersebut;

Menimbang, bahwa lalu mengenai keberatan yang menyangkut pokok perkara pada angka 3 yaitu Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 28 Agustus 2023 pada halaman 36 alenia 4 (yang benar itu bukan halaman 36 alenia 4, akan tetapi yang benar itu adalah halaman 35 alenia 4) telah mempertimbangkan :

	Hakim Ketua	Hakim Anggota
Paraf		

Hal. 10 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



“Bahwa terhadap petitum ke-5 (lima) agar menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Dana Pembelian Rumah Type 36/108 Blok A-5 yang diterimanya dari Penggugat sebesar Rp.119.000.000,- (*seratus Sembilan belas juta rupiah*) kepada Rekening PT. Raudah Alam Berkah (Tergugat I) merupakan fakta yang tidak terbantahkan hal ini juga dikuatkan dengan bukti surat **P-1** yang diajukan oleh Penggugat, sehingga menurut hemat Majelis Hakim adalah tuntutan yang wajar, oleh karenanya adalah patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan”;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut Para Pembanding /Tergugat II dan III keberatan dengan alasan yang pada pokoknya adalah Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabaikan fakta fakta dan bukti bukti yang terungkap di persidangan yaitu bahwa Terbanding I/ Penggugat bukanlah orang yang menjadi bagian dari Perusahaan PT Raudah Alam Berkah, yang secara hukum tidak berhak memintakan kepada Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama untuk menghukum Pembanding I/Tergugat II menyerahkan dana pembelian rumah milik Terbanding I/Penggugat untuk diserahkan kepada Terbanding II/Tergugat I, karena itu adalah permintaan yang bersifat internal PT Raudah Alam Berkah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan keberatan Para Pembanding/Tergugat II dan III yang menyangkut pokok perkara pada angka 1, 2 dan 3 tersebut yaitu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai keberatan pada angka 1 tersebut diatas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat yaitu apabila diperhatikan dengan teliti dan cermat yang dimaksud Pembanding II/ Tergugat III telah menjual 1 (satu) unit rumah perumahan PT.Raudah Alam Berkah kepada “PIHAK LAIN” adalah menjual kepada Evan Sihite dan bukan menjual kepada Terbanding I/Penggugat (bukti TI. IV-3 dan TI. IV-4), sehingga menurut pendapat Majelis Hakim pertimbangan tersebut tidak ada kaitannya dengan perkara gugatan ini yang oleh karena itu harus

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota	

Hal. 11 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



dikesampingkan, pendek kata tidak ada perbuatan Pembanding II/Tergugat III yang melawan hukum terhadap Terbanding I/Penggugat;

Menimbang, bahwa kemudian mengenai keberatan pada angka 2 tersebut diatas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan yaitu dari alat bukti surat yang diajukan oleh Terbanding I/Penggugat yaitu P1 dan P2, dimana P1 dan P2 tersebut adalah sama dengan TI. IV- 1 yang diajukan oleh Terbanding II/Tergugat I dan Terbanding III/Tergugat IV berupa bukti pembayaran pembelian rumah di Perumahan Taman Raudah Asri, PT Raudah Alam Berkah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P1 dan P2 tersebut Terbanding I/Penggugat telah dapat membuktikan sudah membayar lunas sebuah rumah type 36/108 Blok A-05/HOOK (peralihan dari Blok A-03) dengan harga Rp 119.000.000,- (seratus sembilan belas juta rupiah) yang pembayarannya dibayar 2 (dua) kali yaitu yang pertama pada tanggal 28 November 2016 Terbanding I/Penggugat telah membayar uang sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Pembanding I/Tergugat II dan yang kedua pada tanggal 22 Desember 2016 Terbanding I/Penggugat telah membayar uang sebesar Rp 44.000.000,- (empat puluh empat juta rupiah) kepada kasir PT Raudah Alam Berkah, dimana mengenai Pembanding I/Tergugat II telah mengakui menerima uang sebesar Rp 119.000.000,- (seratus sembilan belas juta rupiah) tersebut dari Terbanding I/Penggugat dapat dibaca dalam jawaban Tergugat II dan III pada halaman 19 angka 3.2;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka beralasan untuk menyatakan bukti P1 dan P2 tersebut diatas adalah sah dan berkekuatan hukum, sehingga petitum pada angka 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Terbanding II/Tergugat I dan Terbanding III/ Tergugat IV yang dalam jawabanya tertanggal 05 April 2023 pada angka 9 dan 10 yang pada pokoknya mengatakan uang pembayaran sebesar Rp 119.000.000,- (seratus sembilan belas juta rupiah) tersebut yang oleh Pembanding I/Tergugat II tidak disetorkan ke rekening PT Raudah Alam

	Hakim Ketua	Hakim Anggota
Paraf		

Hal. 12 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



Berkah (Terbanding II/Tergugat I) berdasarkan bukti T1. IV- 2. Bahwa disamping itu Terbanding II/Tergugat I dan Terbanding III/ Tergugat IV dalam jawabannya juga mengatakan tidak pernah mengetahui adanya Jual Beli 2 (dua) unit Rumah Type 36/108 di Blok A-5 dan Blok A-4, sehingga Terbanding II/ Tergugat I dan Terbanding III/Tergugat IV tidak bisa memberikan sertifikat rumah (SHGB) Type 36/108 di Blok A-5 atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai Terbanding I/Penggugat yang sudah membayar lunas berdasarkan bukti P1 dan P2 tersebut, akan tetapi uang pembayaran yang telah diterima oleh Pemanding I/Tergugat II tidak disetorkan ke rekening Terbanding II/Tergugat I, yang menurut pendapat Majelis Hakim hal itu bukan merupakan kesalahan Terbanding I/Penggugat, akan tetapi itu merupakan masalah internal di Terbanding II/Tergugat I yang harus menyelesaikannya;

Menimbang, bahwa kemudian mengenai Terbanding II/Tergugat I dan Terbanding III/ Tergugat IV yang dalam jawabannya mengatakan tidak pernah mengetahui adanya Jual Beli 2 (dua) unit Rumah Type 36/108 di Blok A-5 dan Blok A-4, sehingga Terbanding II/ Tergugat I dan Terbanding III/Tergugat IV tidak bisa memberikan sertifikat rumah (SHGB) Type 36/108 di Blok A-5 atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai hal tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan yaitu Merupakan suatu hal yang sudah diketahui umum bahwa untuk bisa terbitnya atau jadinya sertifikat rumah (SHGB) Type 36/108 di Blok A-5 atas nama Terbanding I/Penggugat didasarkan adanya Akta jual beli dihadapan Notaris antara Terbanding I/Penggugat dengan Terbanding II/Tergugat I dalam hal ini diwakili oleh Direktornya;

Menimbang, bahwa karena Terbanding I/ Penggugat sudah membayar lunas atas pembelian rumah Type 36/108 di Blok A-5 dan meskipun yang oleh Pemanding I/Tergugat II pembayarannya tidak disetorkan ke rekening

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota	

Hal. 13 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



Terbanding II/Tergugat I (adalah bukan merupakan kesalahan Terbanding I/Penggugat, akan tetapi hal itu merupakan masalah internal Terbanding II/Tergugat I untuk menyelesaikannya) serta dengan telah terbit atau jadinya sertifikat rumah (SHGB) Type 36/108 di Blok A-5 atas nama Terbanding I/Penggugat, maka Terbanding II/Tergugat I melalui Terbanding III/Tergugat IV dan Pembanding I/Tergugat II berkewajiban untuk menyerahkan sertifikat rumah (SHGB) Type 36/108 di Blok A-5 atas nama Terbanding I/Penggugat kepada Terbanding I/Penggugat yang ternyata sampai dengan perkara gugatan ini diajukan, Terbanding II/Tergugat I melalui Terbanding III/Tergugat IV dan Pembanding I/Tergugat II belum menyerahkan sertifikat rumah (SHGB) Type 36/108 di Blok A-5 atas nama Terbanding I/Penggugat kepada Terbanding I/Penggugat, yang oleh karena itu beralasan untuk dinyatakan Terbanding II/Tergugat I, Pembanding I/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Terbanding I/Penggugat, sehingga petitum pada angka 2 yang dapat dikabulkan berubah menjadi "Menyatakan Terbanding II/Tergugat I, Pembanding I/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Terbanding I/Penggugat", dengan alasan sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas yaitu tidak ada perbuatan Pembanding II/Tergugat III yang melawan hukum terhadap Terbanding I/Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding II/Tergugat I, Pembanding I/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat IV telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Terbanding I/Penggugat, maka beralasan untuk mengabulkan petitum pada angka 7 dengan menghilangkan atau menghapus kalimat setelah dana pembelian rumah sebesar Rp 119.000.000,- (seratus sembilan belas juta rupiah) diserahkan oleh Tergugat II kepada rekening PT Raudah Alam Berkah (Tergugat I), sehingga petitum pada angka 7 yang dapat dikabulkan berubah menjadi "Menghukum Terbanding II/Tergugat I, Pembanding I/Tergugat II dan Terbanding

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota	

Hal. 14 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



III/Tergugat IV untuk menyerahkan kepada Terbanding I/ Penggugat Sertifikat (SHGB) Rumah Type 36/108 Blok A-5 atas nama Terbanding I/Penggugat”;

Menimbang, bahwa lalu mengenai keberatan pada angka 3 tersebut diatas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan yaitu apabila kita baca dengan teliti dan cermat putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 28 Agustus 2023 dimana dalam pertimbangannya telah mengabulkan petitum Penggugat pada angka 5 yaitu “Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan dana pembelian Rumah Type 36/108 Blok A-5 yang diterimanya dari Penggugat sebesar Rp.119.000.000,- (*seratus Sembilan belas juta rupiah*) kepada Rekening PT. Raudah Alam Berkah (Tergugat I)”, akan tetapi dalam diktum putusannya tidak dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangannya yang mengabulkan petitum Penggugat pada angka 5 tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan yaitu dengan tidak disetorkannya dana pembelian rumah Type 36/108 Blok A-5 sebesar Rp.119.000.000,- oleh Pembanding I/Tergugat II ke Rekening PT. Raudah Alam Berkah (Terbanding II/Tergugat I), adalah merupakan masalah internal di PT Raudah Alam Berkah (Terbanding II/Tergugat I) untuk menyelesaikannya dan bukan masalah antara Terbanding I/Penggugat dengan Pembanding I/Tergugat II yang oleh karena itu beralasan untuk menolak pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan petitum pada angka 5 tersebut, yang sekaligus Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menolak petitum Terbanding I/Penggugat pada angka 5;

Menimbang, bahwa Kemudian untuk petitum angka 4 yang ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama harus dirubah dengan mengabulkan petitum angka 4 tersebut dengan alasan meskipun bukti P 4 adalah foto copi dari foto copy akan tetapi bukti P 4 tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti surat yang sah karena alat bukti P 4 yang diajukan oleh Terbanding I/Penggugat adalah sama dengan alat bukti TI.IV-5 yang diajukan oleh

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota	

Hal. 15 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



Terbanding II/Tergugat I dan Terbanding III/Tergugat IV yaitu sama sama untuk membuktikan bahwa Terbanding I/Penggugat sudah melakukan pembayaran secara mencicil kepada Pembanding I/Tergugat II atas 1(satu) Unit Rumah Type 36/108 yang berada di Blok A-4 sebesar Rp 76.000.000,- (tujuh puluh enam juta rupiah), dimana Pembanding I/Tergugat II juga telah mengakuinya bahwa untuk pembelian yang dilakukan secara kredit oleh Terbanding I/Penggugat (diatas namakan anaknya Annisa Paramita) yang sampai dengan saat ini masih dalam proses berjalan kreditnya di Bank BTN Cabang Pekanbaru;

Menimbang, bahwa demikian juga terhadap petitum angka 6 yang ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan alasan karena bukti surat yang diajukan Terbanding I/Penggugat P-4 berupa foto copy dari foto dan tidak ada saksi yang mendukung dalil Terbanding I/Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai hal tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan penolakan petitum pada angka 6 tersebut, akan tetapi bukan dengan alasan karena bukti P-4 berupa foto copy dari foto copy dan tidak ada saksi yang mendukung dalil Terbanding I/Penggugat, akan tetapi dengan alasan yaitu dengan tidak disetorkannya dana pembelian rumah Type 36/108 Blok A-4 sebesar Rp 76.000.000,- oleh Pembanding I/Tergugat II ke Rekening PT. Raudah Alam Berkah (Terbanding II/Tergugat I), adalah merupakan masalah internal di PT Raudah Alam Berkah (Terbanding II/Tergugat I) untuk menyelesaikannya dan bukan masalah antara Terbanding I/Penggugat dengan Pembanding I/Tergugat II;

Menimbang, bahwa lalu untuk petitum angka 9 yang ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama harus dirubah dengan mengabulkan petitum pada angka 9 tersebut dengan alasan karena dalam perkara a quo bukan merupakan masalah eksekusi pembayaran sejumlah uang (sesuai dengan pasal 606a Rv), sehingga petitum angka 9 yang dapat dikabulkan berbunyi Menghukum Terbanding II/Tergugat I, Pembanding I/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat IV untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*)

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota

Hal. 16 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



sebesar Rp 1.000.000.- (Satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa kemudian untuk petitum angka 11 yang dikabulkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut harus diubah dengan menolak petitum angka 11 tersebut dengan alasan karena terhadap Terbanding II/Tergugat I dan Terbanding III/Tergugat IV sudah dihukum untuk menyerahkan kepada Terbanding I/Penggugat Sertifikat (SHGB) Rumah Type 36/108 Blok A-5 atas nama Terbanding I/Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, pertimbangan Hakim Tingkat Pertama mengenai terbukti dan dikabulkannya petitum pada angka 3 dan ditolaknya petitum angka 8 dan 10 dari gugatan Penggugat sudah tepat dan benar. Oleh karena itu, pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam menjatuhkan putusan perkara ini. Khusus untuk petitum angka 2 yang dikabulkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya harus diubah mengenai pihak-pihaknya yang melakukan perbuatan melawan hukum, untuk petitum angka 7 yang dikabulkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya harus diubah dengan menghilangkan atau menghapus kalimat setelah dana pembelian rumah dst, untuk petitum angka 11 yang dikabulkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya harus diubah untuk ditolak, untuk petitum angka 4 dan 9 yang ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya harus diubah untuk dikabulkan, untuk petitum angka 5 dan 6 yang ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya harus dikuatkan akan tetapi dengan alasan pertimbangan yang berbeda, yang semuanya petitum petitum sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sebagaimana yang telah dipertimbangkan tersebut diatas;

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota	

Hal. 17 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 28 Agustus 2023 harus diubah yaitu untuk petitum angka 2 yang dikabulkan diubah pihak pihaknya yang melakukan perbuatan melawan hukum, untuk petitum angka 7 yang dikabulkan diubah dengan menghilangkan atau menghapus kalimat setelah dana pembelian rumah dst, untuk petitum angka 11 diubah untuk ditolak, untuk petitum angka 4 dan 9 diubah untuk dikabulkan, sedang putusan selebihnya dikuatkan yang amar selengkapya sebagaimana dalam diktum di bawah ini;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas ternyata permohonan banding Para Pembanding/Tergugat II dan Tergugat III ditolak, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) Reglemen Hukum Acara Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura/RBg.*) Para Pembanding /Tergugat II dan Tergugat III harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, sedangkan untuk pemeriksaan tingkat banding jumlahnya akan disebutkan pada amar putusan di bawah ini.

Mengingat peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Juncto Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta Reglemen Hukum Acara Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura / RBg.*) dan peraturan lain yang bersangkutan dengan putusan ini;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Tergugat II dan Tergugat III;

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota	

Hal. 18 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



2. Mengubah putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 28 Agustus 2023 yaitu untuk petitum angka 2 yang dikabulkan diubah pihak-pihaknya yang melakukan perbuatan melawan hukum, untuk petitum angka 7 yang dikabulkan diubah dengan menghilangkan atau menghapus kalimat setelah dana pembelian rumah dst, untuk petitum angka 11 diubah untuk ditolak, untuk petitum angka 4 dan 9 diubah untuk dikabulkan, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

DALAM EKSPESI

- Menolak eksepsi Para Pembanding/Tergugat II dan Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Terbanding I/Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Terbanding II/Tergugat I, Pembanding I/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Terbanding I/Penggugat;
3. Menyatakan semua Kwitansi Pembayaran Pembelian 1 (satu) Unit Rumah Type 36/108 yang berada di Blok A-5 sebesar Rp.119.000.000.- (*Seratus Sembilan belas juta rupiah*) yang sudah diterima oleh Pembanding I/Tergugat II dari Terbanding I/Penggugat adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan semua Kwitansi Pembayaran Pembelian 1(satu) Unit Rumah Type 36/108 yang berada di Blok A-4 sebesar Rp.76.000.000.- (*Tujuh Puluh Enam juta rupiah*) yang sudah diterima oleh Pembanding I/Tergugat II dari Terbanding I/Penggugat adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menghukum Terbanding II/Tergugat I, Pembanding I/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat IV untuk menyerahkan kepada Terbanding I/Penggugat Sertifikat (SHGB) Rumah Type 36/108 Blok A-5 atas nama Terbanding I/Penggugat;

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota	

Hal. 19 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



6. Menghukum Terbanding II/Tergugat I, Pembanding I/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat IV untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000.- (*Satu juta rupiah*) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Pembanding/Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Terbanding I/Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Riau pada hari Rabu tanggal 22 November 2023 oleh kami Noer Ali, S.H., sebagai Hakim Ketua, Hj Dahmiwirda D, S.H., M.H dan Admiral, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 29 November 2023 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Yunita Bangun, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut dengan tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hj Dahmiwirda D, S.H., M.H.

Noer Ali, S.H.

Admiral, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yunita Bangun, S.H., M.H.

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota	

Hal. 20 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara:

1. Redaksi Rp. 10.000,00
 2. Meterai Rp. 10.000,00
 3. Biaya proses lainnya Rp. 130.000,00
- J u m l a h Rp. 150.000,00
(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota	

Hal. 21 dari 20 halaman Putusan No. 160/PDT/2023/PT.PBR