



**PUTUSAN**  
**Nomor 71/ PDT/ 2021/PT PBR**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

**Artati**, Umur 59 tahun, Pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat Jalan Melur Komplek Villa Panam RT.001/RW.004, Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru; Dalam hal ini memberi kuasa kepada **JONNAIDI, SH** dan **BUDHI SETIAWAN, SH., MH.**, Kesemuanya Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum **JONAIIDI, SH & REKAN** yang beralamat di Jalan Hang Tuah Nomor 81 Kota Pekanbaru, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 27 April 2020 Nomor 370/SK/Pdt/2020/PN Pbr; Selanjutnya disebut **Pembanding** semula **Penggugat**;

**Lawan**

1. **FERRY RUDYANA.,** beralamat di Jalan Paus Nomor 08 RT.001/RW.005, Kelurahan Limbung Baru, Kecamatan Rumbai Pesisir Kota Pekanbaru; Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;
2. **NOTARIS BAKTIASIH DURIN, SH.,** beralamat di Jalan Hos Cokroaminoto Nomor 151 Pekanbaru; Dalam hal ini memberi kuasa kepada **ASWIN, SH,**

Halaman 1 dari 18 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT PBR



Advokat pada Law Firm ASWIN, SH & Partners yang beralamat di Jalan H. R. Soebrantas Nomor 9 KM.12,5 Panam-Pekanbaru, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Maret 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 29 Maret 2021 dibawah register Nomor 239/SK/Pdt/2021/PN Pbr;Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PEKANBARU.**, beralamat di Jalan Naga Sakti; Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;

**PENGADILAN TINGGI** tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 6 April 2021 Nomor 71/PDT/2021/PT PBR, Tentang penunjukan Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;

Telah membaca berkas perkara tanggal 17 Pebruari 2021 Nomor 109/Pdt.G/2020/PN Pbr, serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini :

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Pekanbaru telah menjatuhkan putusan Nomor 109/Pdt.G/2020/PN Pbr tanggal 17 Pebruari 2021, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI;**

- Menerima Eksepsi Tergugat II tentang gugatan Error In Persona;

Halaman 2 dari 18 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT PBR



**DALAM POKOK PERKARA;**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.015.000 (lima juta lima belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 17 Pebruari 2021, dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III tanpa dihadiri Tergugat I; Selanjutnya isi putusan tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I tanggal 25 Pebruari 2021 berdasarkan Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 109/Pdt.G/2020/PN Pbr;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 109/Akta.Pdt.G/Bdg/2020/PN Pbr tanggal 1 Maret 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Pekanbaru; Dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada :

1. Terbanding I semula Tergugat I tanggal 5 Maret 2021;
2. Terbanding II semula Tergugat II tanggal 5 Maret 2021;
3. Terbanding III semula Tergugat III tanggal 4 Maret 2021;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding tertanggal 10 Maret 2021 yang diterima di Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 10 Maret 2021; Memori banding tersebut telah disampaikan kepada :

1. Terbanding I semula Tergugat I tanggal 16 Maret 2021;
2. Terbanding II semula Tergugat II tanggal 12 Maret 2021;
3. Terbanding III semula Tergugat III tanggal 12 Maret 2021;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 29 Maret 2021 yang diterima di Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 29 Maret 2021; Kontra memori



banding tersebut telah disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 30 Maret 2021;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzaq) berdasarkan relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 109/Pdt.G/2020/PN Pbr;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima untuk diperiksa pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya mohon kepada Majelis Hakim Tinggi yang menyidangkan perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding Penggugat/Pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 109/Pdt.G/2020/PN Pbr tertanggal 17 Pebruari 2021;
3. Mengadili sendiri, yang amarnya :
4. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menyatakan Tergugat I/Terbanding I Ingkar janji/Wanprestasi atas Akta Nomor 50 tertanggal 13 Mei 2013 dan adendum perjanjian atau Akta 05 tertanggal 03 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat II/Terbanding II;
6. Menyatakan Akta Nomor 50 tertanggal 13 Mei 2013 dan Adendum Perjanjian atau Akta 05 tertanggal 03 Juli 2013 perjanjian Penggugat/Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding I atas tanah aquo batal demi hukum;
7. Menghukum Tergugat I/Terbanding I untuk membayar kerugian materil dan Immateril yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Materil :

- Biaya mengajukan gugatan ke pengadilan Rp. 20.000.000,-
- Denda keterlambatan Rp.200.000 x 730 hari = Rp. 1.460.000,-

Immateril :

- Menunggu haknya belum didapatkan yaitu Rp. 1.000.000.000,-  
(satu milyar rupiah)

Total kerugian yaitu Rp. 1.166.000.000,- (satu milyar seratus enam puluh enam juta Rupiah)

8. Menghukum Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III untuk patuh dan mentaati putusan ini;
9. Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding untuk mengembalikan Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 3336 kepada Penggugat/Pembanding;
10. Menghukum Tergugat I/Terbanding I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memutus dan memeriksa perkara aquo memutus sebagai berikut :

1. Menolak memori banding dari Pembanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 109/Pdt.G/2020/PN Pbr tertanggal 17 Pebruari 2021;
3. Menghukum Pembandingdahulu Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya  
( Ex Aequo et Bono);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding telah membaca dan memeriksa dengan cermat seluruh berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 109/Pdt.G/2020/PN Pbr tanggal 17 Pebruari 2021 yang dimohonkan banding tersebut, juga telah membaca serta memeriksa dengan seksama memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori

Halaman 5 dari 18 halaman Putusan Nomor 71/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)



banding dari Terbanding II semula Tergugat II tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan serta diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak tepat dan tidak benar, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding tidak lagi dapat mempertahankan seluruh pertimbangan hukum dan putusan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat II pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat haruslah ditolak oleh karena:

1. Gugatan Penggugat Error in Persona;
2. Gugatan Penggugat kabur (Obscur Libels;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan Penggugat Error in Persona maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa kedudukan Tergugat II dalam perkara aquo adalah sebagai pejabat umum yang menurut peraturan perundang-undangan berwenang membuat akta otentik dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang suatu peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalam akta otentik tersebut, yang dalam perkara ini Tergugat II telah membuat bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka dijadikannya/didudukannya Tergugat II sebagai pihak Tergugat adalah tidak perlu dan berlebihan karena tanpa digugatnyapun Tergugat II tidak berakibat gugatan kurang pihak, akan tetapi dengan turut digugatnya Tergugat II juga tidak mengakibatkan gugatan Penggugat lantas menjadi eror in persona karena hak untuk menentukan pihak didalam perkara adalah kewenangan Penggugat, Penggugat berkuasa menentukan terhadap siapa gugatan diajukan dan bahwa juga untuk mengetahui adanya kaitan atau hubungan hukum pihak-pihak, dalam hal ini Tergugat II dengan perkara dan pertanggungjawabannya adalah setelah pembahasan atau pertimbangan didalam pokok perkara;





Menimbang, bahwa mengenai gugatan Penggugat kabur (Obscure Libels) maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa gugatan Penggugat baik mengenai posita gugatan maupun mengenai petitum gugatan sudah jelas diuraikan dengan terperinci dan saling berhubungan satu dengan lainnya sehingga kesimpulan dari gugatan tersebut adalah Penggugat telah mengalami kerugian akibat perbuatan wanprestasi/ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat I dan Penggugat memohon agar Tergugat I membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka eksepsi dari Tergugat II tersebut tidak dapat diterima di tingkat banding;

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Pembanding semula Penggugat telah menguraikan alasan-alasan bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 1234 BW yang menyatakan "Penggugat boleh menentukan pihak-pihak yang menjadi Tergugat";
- Bahwa Penggugat meletakkan Notaris Baktiasih Durin, SH selaku Tergugat II/Terbanding II agar serius dalam menghadapi gugatan Penggugat/Pembanding mengenai perbuatan wanprestasi Tergugat I/Terbanding I;
- Bahwa bila dilihat dari bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pembanding dan para Terbanding, dari semua dalil yang Pembanding kemukakan dapat dibuktikan oleh Penggugat/Pembanding, sedangkan para Tergugat/para Terbanding sama sekali tidak dapat membuktikan dalilnya, oleh karenanya Pembanding/Penggugat menolak seluruh dalil-dalil dari para Terbanding/para Tergugat;
- Bahwa berdasarkan analisa yuridis terhadap saksi-saksi dan bukti-bukti sudah tergambar dengan jelas dan nyata Terbanding I/Tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap Pembanding/Penggugat atas kerjasama sesuai perjanjian a quo;

Halaman 7 dari 18 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT PBR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam kontra memori banding Terbanding semula Tergugat II telah menguraikan alasan-alasannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa dalam memori bandingnya Pembanding/Penggugat mendalilkan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara yang menyatakan “Penggugat boleh menentukan pihak-pihak yang menjadi Tergugat”;
- Bahwa Pasal 1234 KUHPerdara isinya adalah “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara tersebut bilamana dihubungkan dengan gugatan Penggugat/Pembanding yaitu gugatan wanprestasi maka Terbanding II/Tergugat II bukanlah pihak-pihak yang terdapat dalam Perjanjian sebagaimana Akta No. 50 tertanggal 13 Juli 2013;
- Bahwa posisi Tergugat II/Terbanding II sebagai Notaris sebagaimana dalam gugatan Penggugat/Pembanding hanya sebagai pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik dimana mengenai isi dan pelaksanaannya merupakan kewenangan dan hak para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa dengan tidak diikut sertakan Tergugat II/Terbanding II dalam perikatan antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding I maka secara nyata tidak terdapat akibat hukum yang mengikat Terbanding II;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati alasan-alasan dalam memori banding dan kontra memori banding tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam persidangan pada pengadilan tingkat pertama Tergugat I/Terbanding I tidak menggunakan hak jawabnya untuk membantah seluruh dalil-dalil gugatan dari Penggugat/Pembanding;

Halaman 8 dari 18 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT PBR





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa di samping itu Tergugat I/Terbanding I juga tidak menyerahkan bukti-bukti baik bukti berupa surat-surat maupun bukti-bukti berupa saksi untuk menyangkal ataupun membantah semua bukti yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding, padahal dalam gugatan Penggugat/Pembanding yang berupa gugatan wanprestasi yang membuat perikatan adalah Penggugat/Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding I sebagai pihak developer yang dibuat dihadapan Tergugat II/Terbanding II sebagai Notaris;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I/Terbanding I sebagai salah satu pihak dalam perikatan antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding I yang dibuat dihadapan Tergugat II/Terbanding II sebagai Notaris sama sekali tidak mengajukan alat-alat bukti dalam persidangan maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan memeriksa seluruh bukti yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding sebagai berikut:

- Bukti P-1 adalah Perjanjian Kerjasama Nomor 50 tanggal 13 Mei 2013 antara Artati (Pembanding/Penggugat) sebagai Pihak Pertama dengan Ferry Rudyana (Terbanding I/Tergugat I) sebagai Pihak Kedua yang dibuat dihadapan Baktiasih Durin, SH. Notaris (Terbanding II/Tergugat II) dengan persyaratan antara lain:
  - Pasal 3 “ Pihak Kedua sebagaimana tersebut di atas dengan akta ini menyatakan kesanggupannya untuk mendirikan bangunan-bangunan rumah tempat tinggal di atas tanah Pihak Pertama sebagaimana disebutkan di atas dengan biaya sepenuhnya mulai dari awal sampai dengan bangunan tersebut selesai ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua”;
  - Pasal 5 “ Pihak Pertama memberi waktu kepada Pihak Kedua untuk membangun rumah-rumah yang menjadi milik dan hak dari Pihak Pertama selama 18 (delapan belas) bulan sejak Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Izin Prinsip (IP) dikeluarkan oleh instansi yang berwenang atau terhitung sejak pembangunan perumahan tersebut mulai dikerjakan “ ;

Halaman 9 dari 18 halaman Putusan Nomor 71/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-2 adalah Addendum Kerjasama Nomor 05 tanggal 3 Juli 2013 antara Artati sebagai Pihak Pertama dengan Ferry Rudyana sebagai Pihak Kedua yang dibuat dihadapan Baktiasih Durin, SH. Notaris (Terbanding II/Tergugat II) yang isinya antara lain:
  - Pasal 3 "Pihak Kedua sebagaimana tersebut di atas dengan akta ini menyatakan kesanggupannya untuk mendirikan rumah-rumah tempat tinggal di atas tanah Pihak Pertama sebagaimana disebutkan di atas dengan biaya semuanya mulai dari awal sampai siap huni semua menjadi tanggung jawab pihak Keduadan penyerahan kunci dan rumah oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setelah semua rumah-rumah tersebut siap huni;
  - Pasal 9 "Apabila Pihak Kedua tidak bisa menyelesaikan pembangunan rumah-rumah yang menjadi milik Pihak Pertama sesuai dengan isi Pasal 5 tersebut dalam akta perjanjian kerjasama tertanggal 13-05-2013 nomor 50 yang dibuat dhadapan saya, Notaris maka Pihak Kedua akan dikenakan denda dengan sebesar Rp 100.000,- (serratus ribu rupiah) per hari dari hari keterlambatan itu ";
- Bukti P-3 adalah Surat Pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh Ferry Rudyana (Terbanding I/Tergugat I) yang isinya " Menyatakan akan menyelesaikan rumah yang menjadi bagian dari pemilik tanah, pada bulan Juni 2015 (siap huni) ";
- Bukti P-4 adalah Perjanjian Penyelesaian Pembangunan Rumah Pemilik Tanah tertanggal 06-10-2014 yang dibuat oleh Ferry Rudyana dan ditanda tangani oleh Ferry Rudyana (Terbanding I/Tergugat I) dan Artati (Pembanding/Penggugat);
- Bukti P-5 adalah Pengikatan Jual Beli tanggal 06-10-2014 antara Artati (Pembanding/Penggugat) dengan Ferry Rudyana (Terbanding I/Tergugat I) yang dibuat dihadapan Baktiasih Durin, SH. Notaris (Terbanding II/Tergugat II) yang isinya antara lain:
  - Kedua belah pihak telah setuju untuk melakukan pemecahan atas Sertifikat Hak Milik pada Kantor Pertanahan Nasional Kota

Halaman 10 dari 18 halaman Putusan Nomor 71/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)



Pekanbaru seluas 4097 (empat ribu sembilan puluh tujuh) meter persegi) untuk Pihak Pertama dan sisanya seluas 1000 M2 (seribu meter persegi untuk Pihak Kedua;

- Kedua belah pihak telah setuju dan sepakat bahwa jual beli tersebut semuanya dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan telah dibayar sebagai uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada saat akta ini ditandatangani dan akta ini juga berlaku sebagai kwitansi yang sah bagi kedua belah pihak;
- Bukti P-7 adalah Kuasa Menjual tanggal 03-09-2015 antara Artati (Pembanding/Penggugat) dengan Ferry Rudyana (Terbanding I/Tergugat I) yang dibuat dihadapan Baktiasih Durin, SH. Notaris (Terbanding II/Tergugat II), berdasarkan bukti P-7 tersebut telah dipecah hanya 5 (lima) sertifikat yaitu:
  1. Sertifikat Hak Milik Nomor 04236, Surat Ukur Nomor 00805/Umban Sari 2015 tertanggal 28-04-2015 seluas 125 (seratus dua puluh lima) meter persegi;
  2. Sertifikat Hak Milik Nomor 04237, Surat Ukur Nomor 00806/Umban Sari 2015 tertanggal 28-04-2015 seluas 195 (seratus Sembilan puluh lima) meter persegi;
  3. Sertifikat Hak Milik Nomor 04238, Surat Ukur Nomor 00807/Umban Sari tertanggal 28-04-2015 seluas 103 (seratus tiga) meter persegi;
  4. Sertifikat Hak Milik Nomor 04239, Surat Ukur Nomor 00808/Umban Sari tertanggal 28-04-2015 seluas 129 (seratus dua puluh sembilan) meter persegi;
  5. Sertifikat Hak Milik Nomor 04240, Surat Ukur Nomor 00809/Umban Sari tertanggal 28-04-2015 seluas 132 (seratus tiga puluh dua) meter persegi;Kelima sertifikat tersebut di atas terletak di Kelurahan Umban Sari, Kecamatan Rumbai dan tercatat atas nama Artati, sedangkan sisa tanah yang lain kurang lebih 4.415 (empat ribu empat ratus lima belas) meter



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi masih termasuk kedalam sertifikat induk yang belum dilaksanakan pemecahannya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru;

- Bukti P-8 adalah Surat Pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh Ferry Rudyana sebagai Pihak Pertama dengan Artati sebagai Pihak Kedua, yang isinya antara lain mengenai kredit kepemilikan oleh Pihak Pertama kepada Bank Tabungan Negara dan kesepakatan batas waktu penyelesaian sebagai prioritas 3 (tiga) unit rumah oleh Pihak Pertama sampai siap huni untuk diserahkan kepada Pihak Kedua pada tanggal 06-10-2014;
- Bukti T III-1 adalah Sertifikat Tanah Hak Milik No. 3336 atas nama ARTATI (Penggugat) yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru (Terbanding III/Tergugat III);
- Bukti T III-2 adalah Surat Ukur No. 15/Umban Sari/2010 yang merupakan bagian Sertifikat Hak Milik No. 3336 atas nama ARTATI (Penggugat);

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang dimajukan ke persidangan oleh Penggugat/Pembanding yaitu Didik Siswanto dan Kasta Karo Karo yang telah disumpah antara lain telah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi-saksi tidak mengenal kedua belah pihak;
- Bahwa saksi-saksi hanya mengetahui ada developer yang mau bagi hasil bernama Ferry Rudyana yang katanya mampu membangun rumah dengan perbandingan 1 : 3 sehingga pemilik tanah dapat 8 bangunan rumah dalam jangka waktu 1,5 (satu setengah) tahun;
- Bahwa lokasinya di Jalan Parido Sari, RT 2 Kelurahan Umban sari, Kecamatan Rumbai;
- Kejadiannya sekitar tahun 2013;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas Majelis Hakim Tingkat Banding memperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa telah terjadi perikatan antara Artati (Pembanding/Penggugat) dengan Ferry Rudyana (Terbanding I/Tergugat I) sebagaimana dalam bukti P-1;

Halaman 12 dari 18 halaman Putusan Nomor 71/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ferry Rudyana telah menyatakan kesanggupannya untuk membangun 8 (delapan) unit rumah di atas tanah milik Artati dalam jangka waktu 1,5 (satu setengah) tahun dengan batas waktu tanggal 06-10-2015;
- Bahwa telah terjadi pemecahan Sertifikat Hak Milik menjadi 5 (lima) buah sertifikat atas tanah milik Artati (Pembanding/Penggugat) yang diserahkan kepada Ferry Rudyana (Terbanding I/Tergugat I);
- Bahwa Ferry Rudyana menyatakan kesanggupannya untuk menyelesaikan 8 (delapan) unit rumah sampai siap huni dengan prioritas 3 (tiga) unit rumah untuk diselesaikan dengan jangka waktu 1,5 (satu setengah) tahun kepada Pembanding/Penggugat dan apabila Terbanding I/Tergugat I ingkar janji maka dia bersedia dikenakan denda atas keterlambatan tersebut;
- Bahwa setelah jangka waktu kesepakatan itu berakhir ternyata Terbanding I/Tergugat I tidak menepati perikatan yang telah dibuat tersebut yaitu menyelesaikan pembangunan rumah sebanyak 8 (delapan) unit di atas tanah milik Pembanding/Penggugat di Kelurahan Umban Sari, Kecamatan Rumbai, Kota Pekanbaru;
- Bahwa oleh karenanya Terbanding I/Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji atas perikatan yang telah dibuat dan ditanda tangannya dengan Pembanding/Penggugat sesuai dengan bukti P-1 sampai dengan bukti P-8 serta didukung oleh keterangan saksi-saksi;
- Bahwa Pembanding/Penggugat telah mengalami kerugian akibat perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I terhadap Pembanding/Penggugat dan agar Terbanding I/Tergugat I memenuhi denda keterlambatan atas pembangunan rumah yang belum diselesaikan oleh Terbanding I/Tergugat I sesuai kesepakatan antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I yaitu sebesar Rp. 200.000,- per hari selama 1.095 hari, sehingga denda keterlambatan memenuhi prestasi berjumlah Rp. 200.000,- X 1.095 hari = Rp. 219.000.000,- (dua ratus sembilan belas juta rupiah);

Halaman 13 dari 18 halaman Putusan Nomor 71/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pembanding/Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya untuk sebagian berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi tersebut di atas, sedangkan Terbanding I/Tergugat I sama sekali tidak menyangkal ataupun membantah dalil-dalil gugatan tersebut dengan tidak mengajukan bukti-bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan memperinci petitum gugatan apa saja yang dimohonkan oleh Pembanding/Penggugat yang dapat dikabulkan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa mengenai petitum point 2, Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi atas Akta Perjanjian Kerjasama No.50 tertanggal 13 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat II selaku Notaris dan juga atas akta lainnya (bukti P-2, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8) sebagaimana uraian pertimbangan di atas maka petitum point 2 ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum point 3, point 5, Point 6 oleh karena berkaitan erat dengan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana dalam petitum point 1 maka petitum point 3, 5 dan 6 juga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum point 4 mengenai kerugian yang dialami oleh Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding hanya mengabulkan kerugian yang dialami oleh Penggugat tentang denda keterlambatan memenuhi prestasi sesuai kesepakatan yaitu sejak tanggal 19 Desember 2015 (selama 3 tahun) yang dendanya Rp. 200.000,- per hari, sehingga denda keterlambatan memenuhi prestasi ditetapkan sebesar Rp. 200.000,- X 1.090 hari = Rp. 219.000.000,- (dua ratus sembilan belas juta rupiah), sedangkan mengenai kerugian lainnya seperti biaya menggugat ke pengadilan dan biaya lainnya harus ditolak karena tidak ada bukti-bukti yang mendukungnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding hanya mengabulkan sebagian gugatan dari Penggugat dan menolak gugatan selain dan selebihnya;

Halaman 14 dari 18 halaman Putusan Nomor 71/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)





Menimbang, bahwa alasan-alasan dalam memori banding dari Pembanding semula Penggugat sudah termasuk dalam seluruh uraian pertimbangan di atas maka memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa demikian juga mengenai alasan-alasan dalam kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Terbanding I semula Tergugat I adalah pejabat umum yang menurut peraturan perundang-undangan berwenang untuk membuat surat dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti otentik tentang suatu peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya, lagipula Terbanding II semula Tergugat II tidak bertanggung jawab atas perikatan yang dibuat oleh Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I, oleh karenanya kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 109/Pdt.G/2020/PN Pbr tanggal 17 Februari 2021 yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dalam tingkat banding dan Majelis Hakim Tingkat Banding mengadili sendiri perkara ini dengan amarnya seperti tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai biaya dalam perkara ini oleh karena Terbanding I semula Tergugat I menjadi pihak yang kalah dalam tingkat banding, maka Terbanding I semula Tergugat I dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding jumlahnya ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan untuk luar Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 227/1947 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang



Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI**

- Mengabulkan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 109/Pdt.G/2020/PN Pbr tertanggal 17 Pebruari 2021 yang dimohonkan banding tersebut dan

**MENGADILI SENDIRI**

**DALAM EKSEPSI:**

- Tidak menerima eksepsi dari Tergugat II untuk seluruhnya:

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I ingkar janji/wanprestasi atas Akta No. 50 tertanggal 13 Mei 2013 dan Addendum Perjanjian atau Akta No. 05 tertanggal 03 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat II Jo. Pernyataan No. 13 tertanggal 19 Nopember 2017 yang diwarmerking pada Tergugat II;
3. Menyatakan Akta No 50 tertanggal 13 Mei 2013 dan Addendum Perjanjian Akta No. 05 tertanggal 03 Juli 2013 serta Perjanjian Penggugat dengan Tergugat I atas tanah dengan SHM 3336 atas nama ARTATI (Penggugat) batal demi hukum;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian denda keterlambatan sejumlah Rp. 200.000,- X 1.095 hari = Rp. 219.000.000,- (dua ratus sembilan belas juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk patuh dan mentaati putusan ini;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 3336 atas nama ARTATI (Penggugat) kepada Penggugat;

Halaman 16 dari 18 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT PBR



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari **Rabu** tanggal **28 April 2021** yang terdiri dari: **Asli Ginting, SH.,MH** sebagai Hakim Ketua, **Rumintang, SH.,MH** dan **Aswijon, SH.,MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **18 Mei 2021** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-hakim Anggota, dibantu **M. F. Eva J. S, S.H** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

**Rumintang, SH.,MH**

**Asli Ginting, SH.,MH**

ttd

**Aswijon, S.H**

Panitera Pengganti

ttd

**M. F. Eva J. S,S.H**

**Perincian Biaya :**

- |            |                |
|------------|----------------|
| 1. Meterai | : Rp. 10.000,- |
| 2. Redaksi | : Rp. 10.000,- |

Halaman 17 dari 18 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT PBR



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

3. Biaya Proses : Rp. 130.000,-  
4. Jumlah : Rp. 150.000,  
(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 18 dari 18 halaman Putusan Nomor 71/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)