



P U T U S A N
Nomor 29/PDT/2015/PT.PBR

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 :

LIM A JONG, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Komp. Perum Griya Indonusa Lestari Blok.D 28 Jl. D.I Panjaitan, KM 8 Kota Tanjung Pinang, **PEMBANDING** semula **TERGUGAT** ;

-----**M E L A W A N** :-----

1. **FINGGO** Pekerjaan Wiraswasta beralamat di Jl. Rumah **SOEGANDORO** Sakit No. 1 Kota Tanjung Pinang Propinsi **Alias SAU KANG.** Kepulauan Riau.
2. **UN JONG** Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl. Rumah Sakit No. 1 Kota Tanjung Pinang Propinsi Kepulauan Riau.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya H.A. RIVAI IBRAHIM, SH dan RAJA AZMAN, SH Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum A. RIVAI IBRAHIM & PARTNERS berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Oktober 2014 No.005/SKH-Pdt/KH-HAR/XI/2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang pada tanggal 19 Januari 2015 No.25/SK/II/2015, **PARA TERBANDING** semula **PARA PENGGUGAT**; -----

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca :

Hal. 1 dari 18 hal. Put.No. 29/PDT/2015/PT.PBR



1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 6 Maret 2015 Nomor 29/Pen.Pdt/2015/PT.PBR tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;-----

2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Nomor 05/Pdt.G/2014/PN.Tpi tanggal 25 September 2014;-----

-----**TENTANG DUDUKNYA PERKARA** :-----

-----Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui Kuasanya di dalam surat gugatannya tertanggal 30 Januari 2014, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang tertanggal 4 Pebruari 2014 dengan register perkara Nomor 05/Pdt.G/2014/PN.Tpi, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

1. Bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat telah terjadi Perjanjian Bangun Bagi sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor : 46 tertanggal 23 Januari 2001 dan Perjanjian Tambahan (Addendum) Nomor : 21 tertanggal 31 Januari 2005, yang dibuat oleh dan dihadapan H. Abdul Rahman, SH Notaris di Tanjung Pinang dan Surat Perjanjian Kesepakatan Nomor : 77 tertanggal 30 Juli 2010.-----

2. Bahwa Perjanjian Bangun Bagi Nomor : 46 tertanggal 23 Januari 2001 dan Perjanjian Tambahan (Addendum) Nomor : 21 tertanggal 31 Januari 2005 serta Surat Perjanjian Kesepakatan Nomor : 77 tertanggal 30 Juli 2010, pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :-----

a. Bahwa Para Penggugat adalah pemegang hak atas 4 (empat) bidang tanah hak milik :-----

- Nomor : 00960 seluas 19.900 M2 (sembilan belas ribu sembilan ratus meter persegi) yang terletak dahulu di Provinsi Riau, Kabupaten Kepulauan Riau, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Desa Batu Sembilan, sekarang Provinsi Kepulauan Riau, Kota Tanjungpinang, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Air

Hal. 2 dari 18 hal. Put.No. 29/PDT/2015/PT.PBR



Raja, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 990/1992/R tertanggal 03 Desember 1992 atas nama Finggo Soegandoro menurut Sertifikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Riau tertanggal 15 Juni 1994.-----

- Nomor : 00365 seluas 19.537 M2 (sembilan belas ribu lima ratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang terletak dahulu di Provinsi Riau, Kabupaten Kepulauan Riau, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Desa Batu Sembilan, sekarang Provinsi Kepulauan Riau, Kota Tanjungpinang, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Air Raja, yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor : 350/1978 tertanggal 12 Agustus 1978 atas nama Finggo Soegandoro menurut Sertifikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Riau tertanggal 04 Juni 1991.-----
- Nomor : 00981 seluas 13.330 M2 (tiga belas ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak dahulu di Provinsi Riau, Kabupaten Kepulauan Riau, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Desa Batu Sembilan, sekarang Provinsi Kepulauan Riau, Kota Tanjungpinang, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Air Raja, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 991/92/R tertanggal 03 Desember 1992 atas nama Finggo Soegandoro menurut Sertifikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Riau tertanggal 18 Juli 1994.-----
- Sebidang tanah seluas 1,30 Ha (satu koma tiga puluh hektar) yang terletak dahulu di Provinsi Riau, Kabupaten Kepulauan Riau, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Desa Batu Sembilan, sekarang Provinsi Kepulauan Riau, Kota Tanjungpinang, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Air Raja, yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor : 407/80/594.1.-----

- b. Bahwa Para Penggugat bermaksud untuk melakukan kerja sama dengan tergugat untuk membangun rumah tinggal di atas tanah-tanah

Hal. 3 dari 18 hal. Put.No. 29/PDT/2015/PT.PBR



para penggugat tersebut, dengan spesifikasi sebagaimana tertuang dan terurai dalam perjanjian tersebut diatas.-----

c. Bahwa pembagian dari pembangunan rumah tinggal tersebut sesuai dengan bangunan yang siap adalah :-----

- Para Penggugat (Pihak pertama) memperoleh sebanyak 22% dari bangunan Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan sebanyak 22% dari bangunan Rumah Sederhana (RS) dengan perincian pada tahun pertama sebanyak 10 (sepuluh) unit Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan 10 (sepuluh) unit Rumah sederhana yang harus diselesaikan pada tanggal 16 September 2002.-----
- Pada tahun kedua sebanyak 10 (sepuluh) unit Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan 10 (sepuluh) unit Rumah Sederhana (RS) yang harus diselesaikan pada tanggal 16 September 2003 untuk pemilik tanah.-----
- Pada tahun ketiga sebanyak 10 (sepuluh) unit Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan 10 (sepuluh) unit Rumah Sederhana (RS) yang harus diselesaikan pada tanggal 16 September 2004 untuk pemilik tanah.-----
- Pada tahun keempat sebanyak 10 (sepuluh) unit Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan 10 (sepuluh) unit Rumah Sederhana (RS) yang harus diselesaikan pada tanggal 16 September 2005 untuk pemilik tanah, dengan perhitungan sesuai dengan kapling tanah.
- Jika dalam 1 (satu) tahun bangunan tersebut belum siap, maka Tergugat (pihak kedua) meminta tambahan waktu selama 3 (tiga) bulan lagi untuk menyelesaikannya.-----
- Jika tahun pertama, tahun kedua, tahun ketiga dan tahun keempat tidak bisa dibangun, maka tanah bangunan kembali pada Para Penggugat (Pihak Pertama). Setelah Setplan dan gambar selesai barulah diatur bagian untuk Para Penggugat (Pihak Pertama) dan Tergugat (Pihak Kedua) dari keseluruhan bangunan yang dibangun dan akan diselesaikan oleh TERGUGAT (Pihak Kedua) dalam jangka

Hal. 4 dari 18 hal. Put.No. 29/PDT/2015/PT.PBR



waktu 4 (empat) tahun sejak Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Izin Mendirikan Bangunan tersebut harus siap dan di urus oleh Tergugat (Pihak Kedua) paling lambat 1 (satu) tahun sejak ini ditanda tangani dan apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan Tergugat (Pihak Kedua) tidak memulai pekerjaan di lapangan maka perjanjian ini batal demi hukum.-----

- Sisa tanah milik Para Penggugat yang tidak terbangun oleh Tergugat harus dikembalikan kepada Para Penggugat (Pihak Pertama).-----
- Tergugat (Pihak Kedua) memperoleh bangunan rumah tinggal berikut hak atas tanahnya, yang disetujui oleh kedua pihak yaitu 78 % Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan 78 % Rumah Sederhana (RS) dari keseluruhan bangunan rumah tersebut.-----
- Tergugat (Pihak Kedua) menerima tanah-tanah tersebut harus sudah bersertifikat, apabila belum bersertifikat untuk kepengurusannya semua biaya dan lain-lainnya adalah tanggungan Tergugat (Pihak Kedua).-----

3. Bahwa mengingat perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat sudah berakhir pada tahun 2005 namun hingga saat ini ternyata Tergugat tidak juga menyerahkan dan mengembalikan sisa tanah milik Para Penggugat tersebut kepada Para Penggugat dan juga Tergugat tidak menyerahkan terhadap 1,86 (satu koma delapan puluh enam) unit rumah tinggal bagian hak dari Para Penggugat sebagaimana yang telah disepakati dalam Surat Perjanjian Bangun
Bagi.-----

4. Bahwa adapun sisa tanah milik Para Penggugat yang belum diserahkan kembali oleh Tergugat kepada Para Penggugat, adalah :--

- Dari sertifikat Hak Milik Nomor :00960, tertanggal 15 Juni 1994, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Riau,

Hal. 5 dari 18 hal. Put.No. 29/PDT/2015/PT.PBR



dengan sisa tanah seluas 4.449 M2 (empat ribu empat ratus empat puluh sembilan meter persegi).-----

- Dari sertifikat Hak Milik Nomor :00981, tertanggal 18 Juli 1994, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Riau, dengan sisa tanah seluas 12.730 M2 (dua belas ribu tujuh ratus tiga puluh meter persegi).-----
- Dari gambar situasi Nomor :407/80/594.1, dengan sisa tanah seluas 1.259 M2 (seribu dua ratus lima puluh sembilan meter persegi).-----

5. Bahwa disamping sisa kelebihan tanah milik Para Penggugat yang sampai gugatan ini didaftarkan ke Panitera Pengadilan Negeri Tanjungpinang ternyata ada 1,86 (satu koma delapan puluh enam) unit rumah tinggal yang juga belum diterima dengan baik pembayaran uang oleh Para Penggugat atas Bangun Bagi tersebut, oleh karena itu untuk memudahkan penyelesaiannya maka Para Penggugat meminta pembayaran dengan uang terhadap 1,86 (satu koma delapan puluh enam) unit tersebut, dengan perhitungan harga adalah perunitnya sebesar Rp.56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah), jadi jika 1,86 unit x Rp.56.000.000,- adalah Rp.104.106.000,- (seratus empat juta seratus enam ribu rupiah).-----

6. Bahwa dengan Tergugat tidak melaksanakan kewajiban – kewajibannya kepada Para Penggugat sebagaimana yang dituangkan dalam surat Perjanjian Bangun Bagi tersebut, akhirnya Para Penggugat telah melayangkan beberapa peringatan kepada Tergugat, sebagai berikut :-----

- Surat dari Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat dengan Nomor : 008/Som/KH-HAR/II/2014 tertanggal 23 Januari 2014, perihal Peringatan (Somasi) terakhir.-----
- Surat dari Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat dengan Nomor : 05/PH/ER&A/II/2011 tertanggal 23 Februari 2011, perihal Peringatan dan Himbauan.-----

Hal. 6 dari 18 hal. Put.No. 29/PDT/2015/PT.PBR



7. Bahwa meskipun Para Penggugat telah melayangkan surat peringatan kepada Tergugat namun demikian Tergugat tidak menanggapi atau mempunyai itikad baik untuk melaksanakan isi dari perjanjian Bangun Bagi dan perjanjian tambahan (Addendum) maupun Surat Perjanjian Kesepakatan dimaksud yang tidak pernah direalisasikan terhadap hak-hak Para Penggugat yang harus diserahkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat sampai gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Tanjungpinang.-----

8. Bahwa kelalaian Tergugat untuk melaksanakan isi Perjanjian Bangun Bagi dan Perjanjian Tambahan (Addendum) serta Surat Perjanjian Kesepakatan dimaksud betul-betul sangat merugikan Para Penggugat karena itu Tergugat patut dihukum untuk membayarnya terhadap kelalaian dan kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat tersebut kepada Para Penggugat.-----

9. Bahwa adapun kelalaian atas kewajiban-kewajiban dari Tergugat kepada Para Penggugat yang sampai saat ini tidak pernah dilaksanakan dengan baik oleh Tergugat sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Bangun Bagi dengan perincian harga permeternya adalah sebagai berikut :-----

- Sisa tanah seluas 4.449 M2 x Rp.300.000,- = Rp 1.334.700.000,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah).
- Sisa tanah seluas 12.730 M2 x Rp.300.000,- = Rp. 3.819.000.000,- (tiga milyar delapan ratus sembilan belas juta rupiah).-----
- Sisa tanah seluas 1.259 M2 x Rp.300.000,- = Rp.377.700.000,- (tiga ratus tujuh puluh tujuh juta tujuh ratus ribu rupiah).-----

Sehingga total kerugian seluruhnya yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat adalah sebesar Rp.5.531.400.000,- (lima milyar lima ratus tiga puluh satu juta empat ratus ribu rupiah).

10. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan isi dari Perjanjian Bangun Bagi dan Perjanjian Tambahan (Addendum) serta Surat Perjanjian Kesepakatan, jelas

Hal. 7 dari 18 hal. Put.No. 29/PDT/2015/PT.PBR



tindakan Tergugat tersebut diatas dapat dikualifisir merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang sangat merugikan Para Penggugat.----

11. Bahwa oleh karena itu Para Penggugat memohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan kiranya untuk menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak atas tanah tersebut untuk membayarkan sisa tanah milik Para Penggugat dan 1,86 (satu koma delapan puluh enam) unit rumah tinggal yang belum diserahkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus.-----
12. Bahwa Para Penggugat telah berusaha untuk menempuh jalan damai guna menyelesaikan masalah tersebut, akan tetapi itikad baik Para Penggugat tidak pernah ditanggapi secara baik oleh Tergugat, karenanya terpaksa Para Penggugat membawa masalah ini untuk diselesaikan melalui jalur Pengadilan.-----
13. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia (Illusoir) dan untuk memperlancar pelaksanaan isi putusan Pengadilan, maka Para Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap harta bergerak maupun harta tidak bergerak milik Tergugat, dimana terhadap sita jaminan tersebut akan ParaPenggugat tentukan kemudian dalam bentuk permohonan tersendiri.-----
14. Bahwa apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri maka wajar dan patut dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari Tergugat lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini.-----
15. Bahwa gugatan dan tuntutan Para Penggugat ini didukung dan didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan sempurna maka Para penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang agar berkenan

Hal. 8 dari 18 hal. Put.No. 29/PDT/2015/PT.PBR



menjatuhkan putusan yang dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaarbij voorraad), meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.-----

Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum tersebut diatas Para Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung pinang yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.-----
2. Menyatakan Perjanjian Bangun Bagi sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor : 46 tertanggal 23 Januari 2001 dan Perjanjian Tambahan (Addendum) Nomor : 21 tertanggal 31 Januari 2005, yang dibuat oleh dan dihadapan H.Abdul Rahman, SH Notaris di Tanjungpinang dan Surat Perjanjian Kesepakatan Nomor : 77 tertanggal 30 Juli 2010 adalah sah dan mengikat.-----
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Bangun Bagi Nomor : 46 tertanggal 23 Januari 2001 dan Perjanjian Tambahan (Addendum) Nomor : 21 tertanggal 31 Januari 2005 serta Surat Perjanjian Kesepakatan Nomor : 77 tertanggal 30 Juli 2010.-----
4. Menghukum Tergugat dan memerintahkan kepada Tergugat untuk membayarkan secara tunai dan sekaligus terhadap sisa tanah milik Para Penggugat yang belum dikembalikan oleh Tergugat, dengan rincian harga :-----
 - Sisa tanah seluas 4.449 M2 x Rp.300.000,- = Rp 1.334.700.000,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah).
 - Sisa tanah seluas 12.730 M2 x Rp.300.000,- = Rp. 3.819.000.000,- (tiga milyar delapan ratus sembilan belas juta rupiah).-----

Hal. 9 dari 18 hal. Put.No. 29/PDT/2015/PT.PBR



- Sisa tanah seluas 1.259 M2 x Rp.300.000,- = Rp.377.700.000,- (tiga ratus tujuh puluh tujuh juta tujuh ratus ribu rupiah). -----

Sehingga total kerugian seluruhnya yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat adalah sebesar Rp.5.531.400.000,- (lima milyar lima ratus tiga puluh satu juta empat ratus ribu rupiah).-----

5. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar secara tunai dan sekaligus terhadap 1,86 (satu koma delapan puluh enam) unit rumah tinggal bagian hak dari Para Penggugat sebesar Rp. 104.160.000,- (seratus empat juta seratus enam puluh ribu rupiah).
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) yang diletakkan tersebut.-----
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini.-----
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lain.-----
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.-----

SUBSIDAIR;

Apabila Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pinang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (ex aequo et bono).-----

----- Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Nomor 05/Pdt.G/2014/PN.Tpi tanggal 25 September 2014, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

Dalam Konpensasi ;-----

Dalam eksepsi ;-----

Hal. 10 dari 18 hal. Put.No. 29/PDT/2015/PT.PBR



- Menolak eksepsi Tergugat.

Dalam Pokok Perkara-----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian.-----
2. Menyatakan Perjanjian Bangun Bagi sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor : 46 tertanggal 23 Januari 2001 dan Perjanjian Tambahan (Addendum) Nomor : 21 tertanggal 31 Januari 2005, yang dibuat oleh dan dihadapan H.Abdul Rahman, SH Notaris di Tanjungpinang dan Surat Perjanjian Kesepakatan Nomor : 77 tertanggal 30 Juli 2010 adalah sah dan mengikat.-----
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi.-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayarkan secara tunai dan sekaligus terhadap sisa tanah milik Para Penggugat yang belum dikembalikan oleh Tergugat dengan rincian harga sebagai berikut :-
 - Sisa tanah sertifikat nomor : 00960 (bukti P-8) yang diminta seluas 4.449m² x Rp.200.000,- = Rp.889.800.000,- (delapan ratus delapan puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah).-----
 - Sisa tanah dalam sertifikat nomor : 00981(bukti P-1) yang dikuasai oleh tergugat seluas 11.730m² x Rp.200.000,- = Rp.2.346.000.000,- (dua milyar tiga ratus empat puluh enam juta rupiah).-----
 - Sisa tanah yang dituntut yang tersebut dalam Gambar Situasi nomor : 407/80/594.1 seluas 1.259 m² x Rp.200.000,- = Rp.251.800.000,- (dua ratus lima puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah).-----
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang terhadap barang-barang tidak bergerak milik Tergugat berupa :-----
 - 1 (satu) unit Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Jl. Baru Batu 8 Indonusa Lestari, setempat dikenal dengan Blok C. No.33 Kelurahan Air Raja, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kota Tanjungpinang, Propinsi Kepulauan Riau ;-----
 - 1 (satu) unit Rumah toko (Ruko) yang terletak di JL. Sunaryo No.43 A, RT.03/RW.XIII, Kelurahan Tanjungpinang Barat, Kecamatan Tanjungpinang Barat Kota Tanjungpinang Propinsi Kepulauan Riau.

Hal. 11 dari 18 hal. Put.No. 29/PDT/2015/PT.PBR



- 1 (satu) unit rumah tinggal yang terletak di JL. Soekarno Hatta, Gg Nila No.05 A, RT.02/RW.XIV, Kelurahan Tanjungpinang Barat, Kecamatan Tanjungpinang Barat Kota Tanjungpinang Propinsi Kepulauan Riau.-----

6. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya.-----

Dalam Rekonsensi.-----

Dalam Provisi;-----

- Menolak tuntutan provisi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi.

Dalam Pokok Perkara;-----

- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat konpensasi untuk seluruhnya ;-----

Dalam Konpensasi dan Rekonsensi.-----

- Menghukum Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.469.000,- (lima juta empat ratus enam puluh sembilan ribu rupiah). ;-----

-----Menimbang, bahwa sesuai dengan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 26/Pdt.G/2014/PN.Tpg.Banding jo Nomor 05/Pdt.G/2014/PN.TPI yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Pinang, pada hari Rabu Tanggal 01 Oktober 2014, Pembanding semula Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Nomor 05/Pdt.G/2014/PN.Tpi tanggal 25 September 2014;-

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Relas pemberitahuan pernyataan banding masing-masing Nomor 26/Pdt.G/2014/PN.Tpg. Banding jo Nomor 05/Pdt.G/2014/ PN.TPI yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Pinang, pengajuan permohonan banding oleh Pembanding semula Tergugat tersebut diatas telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Para Terbanding semula Penggugat masing-masing pada hari Senin tanggal 6 Oktober 2014 ;-----

-----Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat untuk melengkapi pernyataan permohonan bandingnya mengajukan memori banding tertanggal 12 Nopember 2014, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang sesuai dengan surat Tanda Terima Memori Banding Nomor 26/Pdt.G/2014/PN.Tpg.Banding jo Nomor 05/Pdt.G/2014/ PN.TPI tanggal 8

Hal. 12 dari 18 hal. Put.No. 29/PDT/2015/PT.PBR



Desember 2014 dan telah pula diberitahukan secara sah dan seksama kepada Para Terbanding semula Para Penggugat masing-masing berdasarkan Relaas Penyerahan memori banding Nomor 26/Pdt.G/2014/PN.Tpg.Banding jo Nomor 05/Pdt.G/2014/PN.TPI tanggal 22 Desember 2014 ;-----

-----Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat, atas memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat, telah pula mengajukan kontra memori banding tertanggal 12 Januari 2015, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang sesuai dengan surat tanda terima kontra memori banding tertanggal 19 Januari 2015 Nomor 26/Pdt.G/2014/PN.Tpg.Banding jo Nomor 05/Pdt.G/2014/PN.TPI dan kontra memori banding tersebut telah pula diberitahukan secara sah dan seksama kepada Pembanding semula Tergugat sesuai dengan Relaas Penyerahan kontra memori banding Nomor 26/Pdt.G/2014/PN.Tpg.Banding jo Nomor 05/Pdt.G/2014/PN.Tpi tanggal 27 Januari 2015 ;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) masing-masing Nomor 26/Pdt.G/2014/PN.Tpg, Banding jo Nomor 05/Pdt.G/2014/PN.TPI, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Pinang telah memberikan kesempatan masing-masing selama 14 (empat belas) hari untuk mempelajari berkas perkara kepada kuasa hukum para Terbanding semula Para Penggugat pada Senin tanggal 9 Februari 2015 dan kepada Pembanding semula Tergugat pada hari Selasa tanggal 27 Januari 2015 sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru ;-----

-----**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA** :-----

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

Hal. 13 dari 18 hal. Put.No. 29/PDT/2015/PT.PBR



-----Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya tertanggal 12 Nopember 2014 memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :-----

Dalam Pokok Perkara :-----

- Mengabulkan keberatan-keberatan pembanding untuk seluruhnya;-----
- Membatalkan putusan Pengadilan negeri Tanjung Pinang tanggal 25 September 2014 Nomor 05/Pdt.G/2014/PN.TPI untuk seluruhnya ;-----

Dalam Rekonvensi :-----

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) ;-----
- Menghukum dan menyatakan Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil dan moriil Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir Beslag) yang dilakukan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang terhadap barang yang bergerak maupun terhadap barang yang tidak bergerak yang dimiliki Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi ;---
- Menghukum dan menyatakan agar Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi apa bila lalai melaksanakan putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru maka diwajibkan membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari sejak gugatan tersebut didaftarkan di Pengadilan Tinggi Pekanbaru sampai mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----
- Menghukum dan menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun (Uit voorbar bij voorad), meskipun ada upaya kasasi maupun peninjauan ;-----
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara tingkat banding ;-----
- Apabila Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, dimohonkan memeriksa

Hal. 14 dari 18 hal. Put.No. 29/PDT/2015/PT.PBR



serta memberikan putusan yang sebaik-baiknya (naar goedde yustitie necht doen) dengan pertimbangan rasa keadilan dan kepatutan dalam hukum atau mohon keadilan yang diharapkan ;-----

-----Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat, atas memori banding Pembanding semula Tergugat telah pula mengajukan kontra memori banding tertanggal 12 Januari 2015, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding adalah sebagai berikut :

- Menolak permohonan banding dari Pembanding / dahulu Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi tertanggal 12 Nopember 2014 untuk keseluruhannya ;-----

Dalam Pokok Perkara ;-----

- Menyatakan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang dalam perkara perdata Nomor 05/Pdt.G/2014/PN.TPI tanggal 25 September 2014 ;-----
- Menghukum Pembanding/dahulu Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

Dalam Rekonvensi ;-----

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;-----
- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

-----Menimbang, bahwa Pengadilan tinggi setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Nomor 05/Pdt.G/2014/PN.Tpi, tanggal 25 September 2014, memori banding Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding Para Terbanding semula Para Penggugat, maka Pengadilan Tinggi berpendapat tidak cukup alasan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan jelas dan benar semua fakta hukum dan alasan hukum yang dijadikan dasar Putusan tersebut ;-----

Hal. 15 dari 18 hal. Put.No. 29/PDT/2015/PT.PBR



-----Menimbang, bahwa karena pertimbangan hukum yang dijadikan dasar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dianggap tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut diambil-alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;-----

-----Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat, ternyata tidak terdapat hal-hal yang baru dan pada hakekatnya hanya merupakan pengulangan dari apa yang telah dikemukakan pada persidangan tingkat pertama yang sudah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama ;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Nomor 05/Pdt.G/2014/PN.Tpi tanggal 25 September 2014 patut dipertahankan dan harus dikuatkan;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dikuatkan dan Pembanding semula Tergugat tetap berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Tergugat haruslah dihukum untuk membayar semua biaya dalam kedua tingkat peradilan;-----

-----Memperhatikan akan Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya pasal 1338 serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dalam perkara ini ;-----

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;-----
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang tanggal 25 September 2014 Nomor 05/Pdt.G/2014/PN.Tpi, yang dimohonkan banding tersebut;-----
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus limapuluh ribu rupiah);-----

Hal. 16 dari 18 hal. Put.No. 29/PDT/2015/PT.PBR



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

-----Demikianlah diputuskan pada hari **Senin tanggal 30 Maret 2015** dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan susunan **Ahmad Sukandar, SH.MH.** sebagai Hakim Ketua, **Agung Wibowo, SH.MHum.**, dan **Nelson Samosir, SH.MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 6 Maret 2015 Nomor 29/Pen.Pdt /2015/PT.PBR, Putusan mana pada hari **Rabu tanggal 1 April 2015** telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh **Rustam, SH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;-----

HAKIM ANGGOTA;

HAKIM KETUA;

1. Agung Wibowo, SH.MHum.

Ahmad Sukandar, SH.MH.

2. Nelson Samosir, SH.MH.

PANITERA-PENGGANTI;

Rustam, SH.

Biaya-biaya :

1. Materai.....Rp. 6.000,-
2. RedaksiRp. 5.000,-
3. Biaya Administrasi.....Rp. 139.000,-

Hal. 17 dari 18 hal. Put.No. 29/PDT/2015/PT.PBR



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

JumlahRp. 150.000,-
(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal. 18 dari 18 hal. Put.No. 29/PDT/2015/PT.PBR