



PUTUSAN
NOMOR 244/PDT/2017/PT PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam Pengadilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagaimana tercantum dibawah ini dalam perkara antara :

SUWANTO, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Jalan Riau Ujung Gg Karya Agung Blok B No.18 Rt 005 Rw,003 Kelurahan Air Hitam Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru ,dalam hal ini didampingi oleh kuasa Hukumnya R,LINDAWATI,SH Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "LINDA & PARTNERS", beralamat Kantor di Komplek Ruko Patung Kuda 8 Jalan Soekarno Hatta No,81 Kota Pekanbaru ,berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Desember 2016, Selanjutnya disebut sebagai Pemanding /semulaTergugat .

M E L A W A N

1. JUMADI, Kewarganegaraan Indonesia ,umur 39 Tahun, pekerjaan wiraswasta , beralamat di Jl. Arengka Gg Harapan II Rt 006 ,Rw.001 Kelurahan Air Hitam ,Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru ; Dalam hal ini didampingi Kuasa Hukumnya ,PANDAPOTAN MARPAUNG ,SH .RAY HARTAWAN TAMPUBOLON,SH, Advokat yang berkantor pada " LAW OFFICE PANDAPOTAN MARPAUNG,SH & PARTNERS," yang beralamat dijalan Durian Perum Villa Garuda Mas Blok A.No,3 Kota Pekanbaru, berdasarkan surat Kuasa tertanggal 18 November No;21/SK-PH/PM/2017. Selanjutnya disebut sebagai Terbanding , semula Penggugat ;
2. JAILANI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wiraswasta ,yang beralamat di Jalan Hang Tuah Ujung Rt004,Rw,015, Kelurahan Sail Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru ; Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding /semula Turut Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam gugatannya, tanggal 05 Desember 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 07 Desember 2016 dibawah Register Nomor ; 298/Pdt.G/2016/PN Pbr, telah mengemukakan sebagai berikut ;

DALAM POSITA:

1. Bahwa Tergugat adalah Pengembang Pembangunan 3 (tiga) unit Rumah Toko (Ruko) berlantai 3 yang terletak di jalan Hangtuah, Kulim;
2. Bahwa adapun objek Pembangunan 3 unit Rumah Toko (ruko) yang akan dibangun oleh Tergugat adalah berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 34/590/Sail/1989 Atas Nama Turut Tergugat JAILANI seluas 763.13 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan SIWIN-----18,5 M.
 - Sebelah Selatan Berbatas dengan Jl. Hangtuah/Kulim-----14,5 M.
 - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Jalan karya sentosan----43,5 M.
 - Sebelah Timur berbatas dengan MARIANTON-----49 M.
3. Bahwa pembangunan 3 (tiga) unit Rumah Toko (ruko) merupakan kerjasama dengan Turut Tergugat selaku pemilik tanah berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko serta Penetuan bagian Nomor:122 yang dibuat dihadapan Notaris EKA METTA RAHAYU,SH. Notaris di Pekanbaru;
4. Bahwa atas kerjasama pembangunan Tergugat dengan turut tergugat, Tergugat berhak atas 2 unit Rumah Toko (ruko) dari 3 unit rumah toko (ruko) yang dibangun;
5. Bahwa adapun pembagian antara Tergugat dengan Turut Tergugat adalah Turut Tergugat mendapat 1 (satu) Rumah Toko (ruko) berlantai 3 (tiga) yaitu Pintu ke-1 (satu) dari jalan samping(*bila dihitung dari arah Gang Alkausar*) sedangkan Tergugat mendapat bagian 2 (dua) unit Rumah Toko (ruko) yaitu pintu ke-2 (dua) dan ke-3 (tiga) dari jalan samping(*bila dihitung dari arah Gang Alkausar*);
6. Bahwa setelah kerjasama pembangunan Rumah Toko (ruko) selesai dan rampung pada tanggal 10 Juni 2014, kemudian Penggugat membeli 2 (dua) unit Rumah Toko (ruko) yang menjadi hak Tergugat atas kerjasama Pembangunan Rumah Toko dengan Turut Tergugat dengan harga Rp. 1.600.000.000 (satu milyar enam ratus juta rupiah);
7. Bahwa 2 (dua) Unit Rumah Toko (Ruko) yang dibeli Penggugat dari Tergugat adalah Nomor 2 dan 3 bila dihitung dari Jl. Alkausar, persisnya sekarang sebagai berikut:

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Nomor 244/Pdt/2016/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

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Jailani.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jl. Hangtuah.
 - Sebelah Barat berbatas dengan Ruko milik Pak Jailani.
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah M.Yunus.
8. Bahwa Pembelian 2 (dua) unit Rumah Toko (ruko) dibayar lunas oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat sebesar Rp. 1.600.000.000 (satu milyar enam ratus juta rupiah) sebagaimana tertulis didalam kwitansi bermeterai yang ditanda tangani oleh Tergugat;
9. Bahwa agar menjamin pelaksanaan jual beli 2 unit rumah toko (ruko) benar secara hukum maka Penggugat dan Tergugat sepakat mengikat diri serta membuat akta pengikatan jual beli dihadapan Notari yaitu berdasarkan Perikatan Jual Beli No.41 tertanggal 13 september 2014 yang dibuat dihadapan Notaris NENI SANITRA,SH Notaris di Pekanbaru;
10. Bahwa setelah Perikatan tersebut ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat maka segala Pengurusan balik nama 2 unit Rumah Toko (ruko) ditanggung oleh Tergugat sebagaimana diterangkan didalam pasal 9 Pengikatan jual beli No.41 tertanggal 13 september 2014 yang dibuat dihadapan Notaris NENI SANITRA,SH Notaris di Pekanbaru;
11. Bahwa setelah pengikatan Jual Beli tersebut ditanda tangani sampai saat ini, Tergugat belum membalik namakan 2 unit Rumah toko (ruko) ke atas nama Penggugat;
12. Bahwa sebelumnya Penggugat telah berapa kali menghubungi Tergugat untuk mempertanyakan balik nama atas surat-surat 2 unit rumah toko (ruko) ke atas nama Penggugat akan tetapi Tergugat tidak mengindahkannya bahkan terkesan mengulur waktu;
13. Bahwa Penggugat terus menghubungi Tergugat meminta kepastian atas surat-surat 2 unit rumah toko yang telah dibeli oleh Penggugat, namun tetap diabaikan oleh Tergugat, maka Tergugat telah mengingkari Pengikatan Jual beli No.41 di pasal 9 tertanggal 13 september 2014 yang sama-sama disepakati antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris dan ini merupakan perbuatan Wanprestasi;
14. Bahwa akibat perbuatan Tergugat telah mengabaikan dan selalu mengulur —ulur balik nama surat 2 unit rumah toko (ruko) ke atas nama Penggugat maka menimbulkan kerugian inmateril sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) sedangkan Rumah toko belum dapat dipergunakan oleh Penggugat sampai saat ini dan sangat wajar apabila Tergugat dihukum untuk membayar kerugian Penggugat tersebut;
15. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang sangat beralasan tentang Tergugat akan ingkar dan lalai dalam memenuhi isi putusan hukum yang

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Nomor 244/Pdt/2016/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

mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) didalam perkara ini oleh karenanya dimohonkan kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru menghukum Tergugat dengan uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari nya kepada Tergugat apabila ternyata tergugat lalai memenuhi isi keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti yang sah, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Klas I A dan Ketua dan Anggota Majelis Hakim dalam Perkara a quo agar menyatakan putusan dalam perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad) walaupun ada upaya hukum lain;

17. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi oleh karena itu telah patut untuk dihukum membayar segala biaya yang timbul;

Maka berdasarkan dalil-dalil Penggugat kemukakan diatas, dimohonkan kepada; Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan sebagai berikut:

DALAM PETITUM:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Kwitansi Pembelian 2 (dua) unit Rumah Toko (ruko) yang terletak di Jalan Hangtuah yaitu Rumah Toko (ruko) Nomor 2 (dua) dan 3 (tiga) dihitung dari arah jalan Alkausar;
3. Menyatakan sah dan berharga Pengikatan Jual beli No 41 tertanggal 13 september 2014 yang dibuat dihadapan Notaris NENI SANITRA;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan wanprestasi;
5. Menghukum Tergugat untuk membalik namakan dan menyerahkan surat-surat atas 2 unit rumah toko (ruko) yang terletak di jalan Hangtuah yaitu Rumah Toko Nomor 2 (dua) dan 3 (tiga) persisnya setelah dibangun sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Milik JAILANI.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jl. Hangtuah.
- Sebelah Barat berbatas dengan Ruko JAILANI.
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah M. YUNUS.

kepada atas nama Penggugat 1 (satu) minggu setelah perkara a quo memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian inmateril Penggugat sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Nomor 244/Pdt/2016/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)



8. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, Pembanding semula Tergugat telah memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 23 Pebruari 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Tentang Surat Kuasa Penggugat Bersifat Umum.

- Bahwa didaiam Surat Kuasa (Surat Kuasa Khusus menurut Penggugat dalam gugatan aquo) tertanggal 19 Oktober 2016 ternyata tida* dicantumkan identitas dan kedudukan SUWANTO selaku Tergugat atau Tergugat I dan JAILANI selaku Turut Tergugat atau Turut Tergugat I, serta tidak menyebutkan kompetensi, maupun menyebut secara ringkas dan kongkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan, terbukti dalam surat kuasa tersebut didalam klausula khususnya hanya diuraikan sebagai berikut:

“Bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa guna menyelesaikan secara hukum ... pembelian dua unit ruko ... saudara SUWANTO...”;

- Bahwa surat kuasa tertanggal 19 Oktober 2016 yang dianggap surat kuasa khusus oleh Penggugat ternyata secara hukum BERSIFAT UMUM dan atau tidak memenuhi syarat sahnya surat kuasa khusus dan bertentangan dengan Pasal 147 RBG dan SEMA No. 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971, karenanya surat kuasa tersebut tidak dapat dipergunakan oleh Rekan Advokat Pandapotan Marpaung, S.H; Ray Hartawan Tampubolcn, S.H; Agustinus Sinaga, S.H; bertindak untuk dan atas nama JUMADI selaku Penggugat mengajukan gugatan aquo di Pengadilan Negeri Pekanbaru. Dengan demikian beraiasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvonkelijke Verklaard*);

2. Tentang Gugatan Prematur.

- Bahwa gugatan aquo diajukan oleh Penggugat adalah premature, seharusnya gugatan aquo diajukan setelah adanya bukti kelalaian dari Tergugat dengan adanya peringatan terlebih dahulu dari Penggugat kepada Tergugat minimal 3 (tiga) kali sebelum diajukan gugatan aquo ke Pengadilan Negeri Pekanbaru (vide Pasal 1238 dan 1243 KUH Perdata);
- Bahwa Penggugat belum pernah memberikan peringatan dan atau tegcran (Somasi) kepada Tergugat, karena timbulnya hak menuntut

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Nomor 244/Pdt/2016/PT.PBR



dalam Wanprestasi pada prinsipnya diperlukan adanya pernyataan lalai (*interpeliatio*), oleh karenanya beralasan hukum gugatan Penggugat dinvatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*);

3. Tentang Gugatan Penggugat Kabur Atau Tidak Jelas (*Obscuur Libels*).

a. Ada Perbedaan Letak Ruko Dalam Surat Kuasa Dan Gugatan.

- Bahwa didalam surat kuasa tertanggal 19 Oktober 2016 disebutkan dua unit ruko yang terletak di Kelurahan Sail, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, akan tetapi didalam gugatan aquo (gugatan awal sebelum perbaikan) baik dalam posita maupun petitum dua unit ruko terletak di jalan Hang Tuah, kemudian pada perbaikan gugatan perbaikan gugatan aquo tanpa tanggal, bulan Maret 2016 yang diserahkan pada persidangan hari Kamis tanggal 9 Maret 2017 ada penambahan gugatan aquo di point 1 posita menjadi jalan Hang Tuah, RT. 04, RW. 15, Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya;
- Bahwa letak 2 (dua) unit ruko yang diuraikan dalam surat kuasa maupun dalam gugatan aquo tidak sama dan atau ada perbedaan, sehingga mengakibatkan gugatan aquo kabur (*Obscuur Libel*), dengan demikian beralasan hukum gugatan aquo dinyatakan iidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verkloard*);

b. Letak Ruko Maupun Batas-Batasnya, Tuntutan Penyerahan Surat-Surat Dan Balik Nama Tidak Jelas.

- Bahwa dalam posita gugatan aquo tidak ada diuraikan secara jelas dan tegas posisi letak 2 (dua) unit Rumah Toko (Ruko) yang dibeli Penggugat, akan tetapi didalam petitumnya Penggugat menuntut balik nama dan penyerahan surat-surat atas 2 (dua) unit ruko yang terletak di Jalan Hang Tuah, fakta yang tidak bisa dipungkiri bahwa ada ratusan bangunan ruko (ruah toko) maupun bangunan lainnya yang berdiri disepanjang jalan Hang Tuah tersebut;
- Bahwa dalam Petitum poin 5 (lima) Penggugat menuntut untuk diserahkan surat-surat atas 2 unit rumah toko yang terletak di jalan Hangtuah yaitu ruko nomor 2 dan 3, akan tetapi Pengugat tidak secara tegas dan jelas serta rinci tentang surat-surat apakah yang mau diserahkan kepada Penggugat dan surat-surat apakah yang mau dibalikkan namakan;
- Bahwa Penggugat juga tidak secara tegas dalam petitumnya poin 5 tentang dimana tepatnya alamat dan letak ruko yang nomor 2 dan 3, karena Penggugat hanya menyebutkan terletak di jalan Hang Tuah, menurut hemat kami jalan Hang Tuah tersebut membentang sangat panjang;

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Nomor 244/Pdt/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat tidak tegas dan konsisten terhadap objek pengikatan jual beli, yaitu pada Posita Penggugat mendalilkan bahwa ada hubungan Perjanjian Kerja Sama antara Tergugat (Tergugat I dalam perbaikan gugatan) dengan Turut Tergugat (Turut Tergugat I dalam perbaikan gugatan) tentang pembangunan 3 (tiga) ruko diatas tanah dengan alas hak SKGR nomor : 34/590/Sail/1989 a.n JAILANI (Turut Tergugat/ Tergugat I dalam perbaikan gugatan), berbatas dengan:

Sebelah Utara berbatas dengan SIWIN18,5 M.

Sebelah Selatan berbatas dengan Jl. Hangtuah/Kulim14,5 M.

Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Jl. Karya Sentosa .. 43,5 M.

Sebelah Timur berbatas dengan MARIANTON49 M.

- Bahwa selanjutnya Penggugat juga ada mendalilkan telah membeli 2 (dua) ruko diantaranya akan tetapi berbatas dengan:

Sebelah Utara berbatas dengan tanah JAILANI.

Sebelah Selatan berbatas dengan Jl. Hangtuah.

Sebelah Barat berbatas dengan Ruko milik Pak JAILANI.

Sebelah Timur berbatas dengan tanah M. YUNUS.

- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas terbukti benar tidak adanya ketegasan Penggugat dalam menentukan batas-batas ruko yang menjadi objek perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, beralasan hukum gugatan aquo dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Gntvankelijke Verklaard*);

c. Kedudukan Suwanto dan Jailani Tidak Jelas.

- Bahwa didalam perbaikan gugatan aquo tanpa tanggal bulan Maret 2016 yang diserahkan pada persidangan hari Kamis tanggal 9 Maret 2017 ternyata SUWANTO semula selaku Tergugat berubah menjadi Tergugat I dan JAILANI semula selaku Turut Tergugat berubah menjadi Turut Tergugat I, sehingga membuktikan bahwa benar Penggugat tidak konsisten dalam menentukan kedudukan pihak-pihak yang digugat dalam gugatan aquo;
- Bahwa terhadap kedudukan Suwanto dan Jailani tidak jelas atau kabur, beralasan hukum gugatan aquo dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

4. **Tentang Gugatan Tidak Sah.**

- Bahwa Perikatan (Perjanjian Jual Beli) yang telah dilakukan antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang dimaksud dalam Akta No. 41 tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Pekanbaru NENI SANITRA, S.H.

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Nomor 244/Pdt/2016/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)



adalah tidak sah dan cacat hukum, karena akta tersebut tanpa ditandatangani oleh istri dari Tergugat, hal ini sesuai dengan kedudukan yang seimbang antara suami dan istri (vide Pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang RI No. 1 Tahun 1974), maka beralasan hukum gugatan aquo dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, beralasan hukum kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas, mohon dianggap diulangi lagi dibawah ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tegugat dengan tegas membantah dan menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali Tergugat mengakui dengan tegas dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa sebenarnya antara Penggugat dan Tergugat mempunyai ikatan darah yaitu sepupu kandung, semula hubungan kekeluargaan antara Penggugat dan Tergugat sangat baik dan Tergugat sering membantu Penggugat setiap Penggugat membutuhkan bantuan dari Tergugat;
4. Bahwa tidak benar Penggugat telah membayar lunas 2 (dua) unit rumah toko (Ruko) yang menjadi hak Tergugat atas kerjasama pembangunan ruko dengan Turut Tergugat, karena faktanya Penggugat tidak pernah melakukan pembayaran 2 (dua) unit ruko tersebut kepada Tergugat, hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah berawal dari hutang piutang, ha! mana Tergugat mengalami kemunduran dalam bisnis, sehingga dengan terpaksa Tergugat meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah);
5. Bahwa atas pinjaman tersebut, Tergugat dengan itikad baik telah membayar bunga setiap bulannya kepada Penggugat dan juga Tergugat telah membayar angsuran hutangnya kepada Penggugat, sehingga Tergugat melakukan pembayaran melebihi dari jumlah hutangnya;
6. Bahwa Penggugat pernah meminta kepada Tergugat untuk menandatangani kwitansi pembayaran ruko tersebut sebesar Rp. 1.600.000.000.- (satu milyar enam ratus juta rupiah), kemudian Penggugat dengan merayu dan memohon-mohon serta mengatakan kepada Tergugat agar membuat akta Perikatan Perjanjian Jual Beli ruko tersebut (vide Akta No. 41 tertanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris di

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Nomor 244/Pdt/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekanbaru NENI SANITRA, S.H), kwitansi dan akta Perikatan Perjanjian Jual Beli yang akan dipergunakan sebagai syarat pinjaman Penggugat di bank, yang mana nanti hasil pinjaman dari bank tersebut akan dipergunakan untuk melakukan pembayaran 2 (dua) unit ruko ukuran standar dan Penggugat juga harus membayar biaya penambahan panjangnya ruko dan pembuatan ruangan-ruangan dalam ruko tersebut, dikarenakan hubungan antara Penggugat dan Tergugat adalah saudara sepupu kandung, maka Tergugat memenuhi permohonan atau keinginan Penggugat dengan tujuan ingin membantu Penggugat untuk memperoleh pinjaman kredit dari bank;

7. Bahwa pada prinsipnya Pembuatan Perikatan Perjanjian Jual Beli dan Kwitansi tersebut adalah tidak memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata;
8. Bahwa tidak mungkin ada proses balik nama atas 2 (dua) unit ruko tersebut apabila faktanya Penggugat tidak pernah melakukan pembayaran atas 2 (dua) unit ruko kepada Tergugat, meskipun ada kwitansi dan perikatan perjanjian jual beli yang dijadikan alasan Penggugat seakan-akan telah membayar lunas atas 2 (dua) unit ruko tersebut kepada Tergugat, pembuatan kwitansi dan akta perikatan perjanjian jual beli dibuat dengan tujuan supaya dapat dipergunakan Penggugat memperoleh pinjaman kredit dari bank, karenanya dalil-dalil gugatan aquo tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam point 8 sampai dengan point 13 haruslah ditolak;
9. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, maka dalil-dalil gugatan Penggugat tidak terbukti seluruhnya, oleh karenanya tentang pembayaran ganti rugi immateril sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), membayar segala biaya perkara yang timbul maupun putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu sebagaimana dalil gugatan Penggugat point 14, 15, 16, 17 juga harus ditolak;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, beralasan hukum kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak terbukti seluruhnya dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan uraian-uraian tersebut diatas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya;

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Nomor 244/Pdt/2016/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)



2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankeijik veklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak terbukti seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon, putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa atas jawaban tersebut, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tanggal 30 Maret 2017, Tergugat sekarang Pembanding telah mengajukan Duplik tertanggal 06 April 2017, yang untuk selengkapannya telah termuat dalam berita acara.

Menimbang bahwa atas Gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah menjatuhkan putusan No;298/PdtG/2016/PN Pbr yang amarnya sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI ;

- Menolak seluruh eksepsi dari tergugat .

DALAM POKOK PERKARA ;

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ,
- Menyatakan sah dan berharga Kwitansi Pembelian 2(dua) unit Rumah Toko (ruko) yang terletak di jalan Hang Tuah yaitu Rumah Toko (ruko) Nomor 2 (dua) dan 3 (tiga) dihitung dari arah jalan Alkausar.
- Menyatakan sah dan berharga Pengukatan jual beli No 41 tertanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris NENI SANITRA .
- Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi .
- Menghukum Tergugat untuk membalik namakan dan menyerahkan surat-surat atas 2 unit rumah toko (ruko) yang terletak di jalan Hang Tuah yaitu Rumah Toko Nomor 2 (dua) dan Nomor 3 (tiga)persisnya setelah dibangun sebagai berikut ;;
Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah milik Jailani .
Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl Hang Tuah .
Sebelah Barat berbatas dengan Ruko Jailani
Sebelah Timur berbatas dengan tanah M Yunus .
Kepada atas nama Penggugat 1(satu) minggu setelah perkara aquo memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*)
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.731.000(dua juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah)



Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor ; 298/Pdt.G/2016/PN Pbr yang menyatakan bahwa pada tanggal 08 Agustus 2017, kuasa hukum Pembanding /semula Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 298/Pdt.G/2016/PN Pbr tanggal 26 Juli 2017 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru kepada kuasa hukum Terbanding/semula Penggugat pada tanggal 16 Oktober 2017 dan telah diberitahukan dan disampaikan kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat pada tanggal 20 Oktober 2017 ;

Membaca memori banding yang diajukan kuasa hukum Pembanding /semula Tergugat tertanggal 10 oktober 2017 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 02 November 2017 dan memori banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru kepada pihak Terbanding semula Penggugat pada tanggal 07 November 2017 dan kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat pada tanggal 27 November 2017 ;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding/semula Penggugat tertanggal 19 november 2017 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 20 November 2017 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru pada Pembanding/semula Tergugat tanggal 28 Nopember 2017;

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Pekara (*Inzage*) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Pekanbaru telah memberikan kesempatan kepada pihak Pembanding/semula Tergugat pada tanggal 01 Nopember 2017 dan kepada pihak Terbanding/semula Penggugat dan pihak Turut Terbanding/semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 18 Nopember 2017 dan tanggal 23 Oktober 2017 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang , bahwa Pembanding / semula Tergugat dalam memori bandingnya pada pokoknya berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru (*judex factie*) yang menangani dan memutus

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Nomor 244/Pdt/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara aqou tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum maka mohon agar Pengadilan Tingkat Banding menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- Menerima Permohonan banding dari Pemohon Banding/dahulu Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan bahwa putusan Pedcngadilan Negeri Pekanbaru No , 298/PdgG/2016 /PN Pbr tanggal 26 Juli 2017 tidak cukup dalam pertimbangan hukumnya (Onvoldoende gemotiveerde)
- Menyatakan batal Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 298/Pdt.G/2016/PN Pbr, tertanggal 26 Juli 2017;
- Mengadili sendiri

DALAM EKSEPSI ;

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)

DALAM POKOK PERKARA ;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak terbukti seluruhnya.
 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya .
 - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;
- Atau;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain ,mohon putusan yang seadil-adilnya .(ex aquo et bono) .

Menimbang, bahwa untuk memori banding terlampir dalam berkas perkara ini, maka untuk mempersingkat putusan ini harap dianggap sebagai bagian dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Terbanding / semula Penggugat telah mengajukan kontra memori yang pada pokoknya berpendapat bahwa pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar, oleh karenanya mohon agar majelis hakim Pengadilan Tingkat Banding menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- Menolak Permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat untuk seluruhnya;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 298/Pdt.G/2016/PN Pbr tanggal 26 Juli 2017 ;
- Menghukum Pembanding / semula Tergugat membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini serta perkara banding.

Menimbang, bahwa untuk Kontra Memori Banding secara lengkap terlampir dalam perkara ini, untuk mempersingkat putusan ini harap dianggap sebagai bagian dalam putusan ini;

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Nomor 244/Pdt/2016/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 setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding membaca dan mempelajari secara cermat alasan-alasan sebagaimana termuat dalam memori banding dan kontra memori banding, serta setelah mempelajari berkas perkara berserta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 298/Pdt/Pdt.G/2016/PN Pbr tanggal 26 Juli 2017 yang dimohonkan banding tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan yang menjadi keberatan Pembanding dalam memori banding merupakan pengulangan dari Eksepsi Pembanding semula Tergugat yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan tepat dan benar, sehingga pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 298//Pdt.G/2016/PN Pbr tanggal 26 Juli 2017 dapat dipertahankan dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/semula Tergugat tetap berada dipihak yang kalah, maka Pembanding/semula Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dan Perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding Pembanding / semula Tergugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 298//Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 26 Juli 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru, pada hari Senin, tanggal 05 Februari 2018 oleh kami : JUNILAWATI HARAHAHAP S.H M.H Hakim Ketua Majelis dengan H. HERMAN NURMAN S.H M.H dan SUGENG RIYONO S.H M.Hum masing-masing sebagai hakim anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 2 Januari 2018, Nomor 244/Pen.Pdt/2017/PT PBR, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Pengadilan Tingkat Banding dan putusan tersebut pada hari Senin , tanggal **12 Februari 2018** diucapkan dalam

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Nomor 244/Pdt/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut diatas dengan dihadiri hakim-hakim anggota, dibantu SYAFRUDIN, S.H.- Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota;

Ketua Majelis;

(H HERMAN NURMAN, SH., MH.-) (JUNILAWATI HARAHAP, SH., M.H.)

(SUGENG RIYONO, SH., M.Hum.-.)

Panitera Pengganti;

(SYAFRUDIN, SH-)

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)