



**PUTUSAN**

**Nomor 35/PDT/2024/PT PBR**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**RITA ANGRAINI** bertempat tinggal di Jln. Baru Rt. 10/Rw. 000 Kelurahan Bintang Kecamatan Dumai Kota Provinsi Riau, sebagai **Pembanding semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I;**

**l a w a n**

- 1. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DI JAKARTA Cq. PIMPINAN/KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG DUMAI**, berkedudukan di Jl. Sultan Syarif Kasim No. 55 Dumai Prov Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arif Purwadi Satriyono, Pelaksana pada bagian Advokat I, Biro Advokasi Sekretariat Jendral Kementerian keuangan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2023 sebagai **Terbanding I semula Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I;**
- 2. PIMPINAN/DIREKSI BANK MEGA Tbk. CABANG DUMAI**, beralamat di Jalan Jendral Sudirman No. 75 Tlk. Binjai Kecamatan Dumai Timur Kota Dumai dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nurul Habibah, S.H., karyawan PT Bank Mega Tbk, berkantor Pusat di Menara Bank Mega Lantai 15 Jl. Kapten Tendean Kav 12 -14 A Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2023, sebagai **Terbanding II semula Tergugat Konvensi II/Turut Tergugat Rekonvensi II;**
- 3. ASNAH RAHMI**, bertempat tinggal di Jln Hang Tuah No. 26 Rt. 001/Rw.000 Kelurahan Buluh Kasap Kecamatan Dumai Timur Provinsi Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. (c)

*Hal. 1 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR*



Benny Akbar, S.H., M.H., MIP, CLA, dkk. para Advokat dan Kunsultan Hukum pada Kantor Hukum Benny Akbar, S.H., M.H., MIP, CLA & Rekan beralamat di Jalan Jendral Sudirman No. 231 Dumai, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2023, sebagai **Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi**;

**4. PIMPINAN/KEPALA KANTOR BADAN PERTAHANAN NASIONAL KOTA DUMAI KOTA**, berkedudukan di Jalan Tuanku Tambusai, Bagan Besar Kecamatan Bukit Kapur Kota Dumai Provinsi Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ibrahim Dasuki dkk. jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, kesemuanya Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Dumai berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 September 2023, sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat Konvensi /Turut Tergugat Rekonvensi III**;

**5. WELMEN**, Jl. Baru RT. 010 Kelurahan Bintan Kec. Dumai Kota, Bintan, Dumai Kota, Kota Dumai, Riau, sebagai **Turut Terbanding II semula Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II**;

**6. HENDRIK JAYA**, Jl. Ade Irma 24 RT. 001 RW. 001 Kelurahan Kelapa Lima Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, sebagai **Turut Terbanding III semula Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Dumai Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Dum, tanggal 3 Januari 2024, amarnya berbunyi sebagai berikut:

#### **DALAM KONVENSI:**

**Dalam Eksepsi**

*Hal. 2 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

## **Dalam pokok perkara**

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi seluruhnya;

## **DALAM KONVENSI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Kutipan Risalah Lelang Nomor 75/12/2023 tanggal 05 Juni 2023 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor KPKNL Dumai, Bapak Muh. Hasbi Hanis;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi sebagai pemilik sah atas objek lelang yaitu sebidang tanah seluas 153 m<sup>2</sup> berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 378 tanggal 16 Maret 2001, Surat Ukur nomor 167/Sukajadi/2001 tanggal 15 Maret 2001 terdaftar atas nama Djaswir yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat (d.h Jalan Baru), Kelurahan Bintan (d.h Sukajadi), Kecamatan Dumai Kota (d.h Dumai Timur) Kota Dumai Provinsi Riau;
4. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak mempunyai hak untuk menempati objek lelang yaitu sebidang tanah seluas 153 m<sup>2</sup> berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 378 tanggal 16 Maret 2001, Surat Ukur nomor 167/Sukajadi/2001 tanggal 15 Maret 2001 terdaftar atas nama Djaswir yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat (d.h. Jalan Baru), Kelurahan Bintan (d.h Sukajadi), Kecamatan Dumai Kota (d.h Dumai Timur) Kota Dumai Provinsi Riau, yang saat ini telah menjadi milik sah Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk meninggalkan dan atau mengosongkan objek lelang yaitu atas sebidang tanah seluas 153 m<sup>2</sup> berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 378 tanggal 16 Maret 2001, Surat Ukur nomor 167/Sukajadi/2001 tanggal 15 Maret 2001 terdaftar atas nama Djaswir yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat (d.h Jalan Baru),

Hal. 3 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Kelurahan Bintang (d.h Sukajadi), Kecamatan Dumai Kota (d.h Dumai Timur) Kota Dumai Provinsi Riau, yang saat ini telah menjadi milik SAH Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;

7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi, apabila tidak meninggalkan dan atau mengosongkan objek lahan yaitu sebidang tanah seluas 153 m<sup>2</sup> berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 378 tanggal 16 Maret 2001, surat ukur nomor 167/Sukajadi/2001 tanggal 15 Maret 2001 terdaftar atas nama Djaswir yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat (d.h Jalan Baru), Kelurahan Bintang (d.h Sukajadi), Kecamatan Dumai Kota (d.h Dumai Timur) Kota Dumai Provinsi Riau, yang saat ini telah menjadi milik SAH Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi, sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp432.000,00 (empat ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Dumai diucapkan dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat di Sistem Informasi Pengadilan, dan telah telah disampaikan dokumen elektronik salinan putusan tersebut kepada Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Dumai pada tanggal 3 Januari 2024, kemudian Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Dum tanggal 15 Januari 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Dumai. Permohonan tersebut diikuti dengan memori banding yang diterima secara elektronik

*Hal. 4 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR*



melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Dumai tanggal 19 Februari 2024;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding dan Para turut Terbanding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Dumai pada tanggal 15 Januari 2024;

Bahwa Para Terbanding dan Para Turut Terbanding sampai dengan perkara ini diputus tidak mengajukan kontra memori banding;

Bahwa kepada para pihak pada tanggal 07 Februari 2024 telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:**

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

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari pembanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Dumai tertanggal 3 Januari 2024, dalam perkara Perdata No.53/Pdt.G/2023/PN Dum;
3. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini baik di tingkat Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi;

Subsider, mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang bahwa Para Terbanding dan Para Turut Terbanding sampai dengan perkara ini diputus tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan

*Hal. 5 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR*



Pengadilan Negeri Dumai Nomor 53 /Pdt.G/2023/PN Dum, tanggal 3 Januari 2024 yang dihadiri Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat masing-masing hadir melalui Sistem Informasi Pengadilan pada saat putusan Pengadilan Tingkat Pertama diucapkan, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, kecuali mengenai sistematika putusannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa dalam jawaban Tergugat I mengajukan eksepsi *error in persona*, Tergugat II mengajukan eksepsi *legitima persona standi in judicio*, *obsccuur libel* karena tidak jelasnya dasar hukum gugatan serta antara posita dan petitum tidak sejalan, serta eksepsi objek perkara bukan milik Para Penggugat (*exceptio domini*), telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi mengenai *error in persona*, *legitima persona standi in judicio* dan *exceptio domini* sudah masuk pokok perkara yang harus dibuktikan oleh Para Penggugat dalam pemeriksaan pokok perkara/pembuktian dari masing-masing pihak, dengan demikian eksepsi tersebut tidak beralasan dan haruslah ditolak;
2. Eksepsi *obsccuur libel*, telah dipertimbangkan oleh pengadilan Tingkat Pertama pada pokoknya bahwa surat gugatan Para Penggugat telah menguraikan dengan jelas dasar hukum dan telah pula menguraikan peristiwa atau fakta dan objek perkara yang menjadi dasar gugatan dan telah pula sejalan dengan tuntutan dalam petitum surat gugatan Para Penggugat, dengan demikian eksepsi Tergugat II mengenai gugatan *obsccuur libel* tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa eksepsi atau sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak Tergugat mengenai wewenang hakim, dipertimbangkan secara terpisah dari pokok perkaranya, sedangkan eksepsi selain dari itu harus dipertimbangkan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya (Vide: Pasal 162 RBg. Jo. 136 IR);

Hal. 6 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR





Menimbang bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama mengenai eksepsi *error in persona*, *legitima persona standi in judicio* dan *exceptio domini* tersebut pada nomor 1 di atas telah dipertimbangkan dengan baik dan benar karena gugatan telah diajukan kepada Pengadilan Tingkat Pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri (Vide: Pasal 142 RBg.), dan mengenai eksepsi *error in persona*, *legitima persona standi in judicio* dan *exceptio domini* sudah menyangkut pokok perkara sehingga harus diputus bersama-sama pokok perkaranya (Vide: Pasal 162 RBg.);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Terbanding I semula Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I dan Terbanding II semula Tergugat Konvensi II/Turut Tergugat Rekonvensi II telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga dapat dikuatkan, oleh karena itu pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, eksepsi Terbanding I semula Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I dan Terbanding II semula Tergugat Konvensi II/Turut Tergugat Rekonvensi II haruslah ditolak;

Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I bersama-sama Turut Terbanding II semula Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II, dan Turut Terbanding III semula Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III (Para Penggugat), menggugat Terbanding I semula Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I, Terbanding II semula Tergugat Konvensi II/Turut Tergugat Rekonvensi II dan Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi (Para Tergugat), karena telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang secara langsung atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 378 atas nama Djaswir;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah mengenai pelaksanaan lelang secara langsung atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 378 atas nama Djaswir dan bangunan serta segala sesuatu di atasnya yang telah dilekatkan Sertipikat Hak Tanggungan tanpa melalui proses sita eksekusi Pengadilan Negeri Dumai (*aanmaning* I dan II, serta pengosongan objek perkara terlebih dahulu) yang dilakukan

Hal. 7 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR



oleh Terbanding II semula Tergugat Konvensi II/Turut Tergugat Rekonvensi II melalui Terbanding I semula Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I, yang dimenangkan oleh Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi, yang menurut Para Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum, akan tetapi, sebaliknya menurut para Tergugat perbuatan tersebut sah menurut hukum;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan “perbuatan” dalam istilah perbuatan melawan hukum perdata adalah:

a) *Nonfeasance*;

*Nonfeasance* adalah tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum;

b) *Misfeasance*;

*Misfeasance* adalah perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya;

c) *Malfeasance*;

*Malfeasance* adalah perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya;

Menimbang bahwa Pasal 1365 KUHPerdata merumuskan: “Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata (BW) hanya mengatur bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan;

Menimbang bahwa awal mulanya PMH ditafsirkan hanya pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata-mata (*onwetmatige daad*) atau PMH dalam arti sempit. Dalam perkembangan praktek hukum, sejak tahun 1919 kata “melawan hukum” (*onrechmatige daad*) tidak lagi dimaksudkan hanya sebagai *onwetmatige daad* saja, PMH telah diartikan secara luas, yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

1) Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*Lex Privatum*);

Hal. 8 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR





Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk op eens anders recht*) adalah pelanggaran terhadap hak-hak seseorang yang dijamin/diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut:

- a) Hak-hak pribadi (*persoonlijkheidsrechten*);
  - b) Hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*);
  - c) Hak atas kebebasan;
  - d) Hak atas kehormatan dan nama baik;
- 2) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- Perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum (*rechtsplicht*) dari pelakunya. Istilah “kewajiban hukum” (*rechtsplicht*) adalah suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis (*wettelijk plicht*) maupun hukum tidak tertulis;
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goedzeden*);
- Perbuatan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pihak yang menderita kerugian tersebut dapat menuntut ganti rugi berdasarkan atas perbuatan melawan hukum;
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan/kepantasan dalam pergaulan masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik (*zorgvuldigheid*) tentunya tidak tertulis, tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan, jika merugikan orang lain juga dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa unsur-unsur PMH berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan;
- Ada suatu perbuatan dari si pelaku, baik berbuat sesuatu (*misfeasance* atau *Malfeasance*) maupun tidak berbuat sesuatu (*Nonfeasance*);
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum (*onwetmatige*

Hal. 9 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR



*daad*, atau *Lex Privatum/inbreuk op eens anders recht*, atau bertentangan dengan kewajiban hukum (*rechtsplicht*), atau *goedzeden*, atau *zorgvuldigheid*);

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

Ada kesalahan pada pelaku (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Unsur-unsur kesalahan berupa kesengajaan, atau kelalaian (*negligence, culpa*), dan tidak ada alasan pemaaf. Kesalahan adalah penyimpangan terhadap standar hidup manusia yang normal dan wajar (*reasonable man*);

4. Adanya kerugian bagi Korban;

Adanya kerugian karena perbuatan melawan hukum berupa kerugian materil, dan immateril yang juga akan dinilai dengan uang;

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) adalah apa yang secara faktual telah terjadi. "suatu hal adalah sebab dari suatu akibat apabila akibat itu tidak akan terjadi jika sebab itu tidak ada (*Conditio Sine Qua Non/Bedingungstheorie*). Suatu hal dinamakan sebab dari suatu akibat apabila menurut pengalaman manusia dapat dikira-kirakan bahwa sebab itu akan diikuti oleh akibat itu (*proximate cause*);

Menimbang bahwa karena Pembanding semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I bersama-sama Turut Terbanding II semula Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II, dan Turut Terbanding III semula Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III (Para Penggugat) mendalilkan Terbanding I semula Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I, Terbanding II semula Tergugat Konvensi II/Turut Tergugat Rekonvensi II dan Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi (Para Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Pembanding semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I bersama-sama Turut Terbanding II semula Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II, dan Turut Terbanding III semula Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III (Para Penggugat) wajib membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding I semula

Hal. 10 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR



Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I, Terbanding II semula Tergugat Konvensi II/Turut Tergugat Rekonvensi II dan Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi (Para Tergugat), disisi lain Terbanding I semula Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I, Terbanding II semula Tergugat Konvensi II/Turut Tergugat Rekonvensi II dan Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi (Para Tergugat) yang telah membantah dalil-dalil Pembanding I semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I bersama-sama Turut Terbanding II semula Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II, dan Turut Terbanding III semula Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III (Para Penggugat) wajib pula meneguhkan bantahannya tersebut (Vide: Pasal 283 RBg. Jo. Pasal 1865 KUHPdata) dengan alat-alat bukti yang sah berupa bukti tertulis, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan, pengakuan-pengakuan, sumpah (Vide Pasal 284 KUHPdata Jo. Pasal 1866 KUHPdata);

Menimbang bahwa kedua belah pihak telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Pembanding I semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I bersama-sama Turut Terbanding II semula Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II, dan Turut Terbanding III semula Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai P-5, bukti surat-surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-2, P-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya sedangkan bukti P-5 berupa *print out* jadwal sidang *e-court*;
2. Terbanding I semula Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I telah mengajukan bukti surat T. I-1 sampai T.I-1, T.I-2a, T.I-2b, T.I-3a, T.I-3b, T.I-3c, T.I-, T.I-4, T.I-5a, T.I-5b, T.I-6, bukti surat-surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-I.2a, T-1.2b, T-!-3a, T-I.3b dan T-I.3c, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Hal. 11 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR



3. Terbanding II semula Tergugat Konvensi II/Turut Tergugat Rekonvensi II mengajukan bukti surat T. II-1 sampai T.II-22, bukti surat-surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;
4. Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat T. III-1 sampai dengan T.III-3, bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-II.14 dan T-II.16 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak tersebut oleh Pengadilan Tingkat Pertama telah dipertimbangkan untuk memutus perkara *a quo* pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan bukti bukti P-1, T.-1, T.II-1 terbukti bahwa Penggugat I melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat II dengan fasilitas pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (MEGA UKM) sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), kemudian berdasarkan bukti T.II-2 perjanjian Kredit tersebut dilakukan perubahan oleh Penggugat I dan Tergugat II dari fasilitas kredit sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) diubah menjadi Rp378.340.754,71 (tiga ratus tujuh puluh delapan juta tiga ratus empat puluh ribu tujuh ratus lima puluh empat rupiah tujuh puluh satu sen);
2. Bahwa berdasarkan bukti T.II-8 Penggugat I telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 378/Sukajadi atas nama Djaswir sebagai jaminan atas fasilitas kredit kepada Tergugat II, kemudian dibuat Akta pemberian Hak Tanggungan Nomor No. 70/2011 tanggal 17 Juni 2011 (Vide: bukti surat T.II-9), selanjutnya telah dilekatkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama NO. 469 atas nama pemegang hak P.T Bank Mega, Tbk dengan nilai Hak Tanggungan sejumlah Rp500.000.000,00 (bukti T.II-10, T.I-2a);
3. Bahwa berdasarkan bukti T.II-11, Penggugat I telah menunggak pembayaran angsuran atas Fasilitas kredit, sehingga Tergugat II telah

Hal. 12 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR



mengirim surat pemberitahuan Restrukturisasi Fasilitas Kredit (SPRFK) Nomor: 002/SPRFK/VII/13 tanggal 25 Juli 2013 kepada Penggugat I;

4. Bahwa berdasarkan bukti T.II-12, T.I-3a, bukti T.II-13, T.I-3b dan bukti T.I-3c, Tergugat II telah mengirimkan peringatan kepada Penggugat I sebanyak 3 (tiga) kali;
5. Bahwa berdasarkan bukti T-I.1, T-II.19 Tergugat I melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan (objek perkara) atas dasar surat permohonan dari Tergugat II Nomor:003/CLSS/II/2023 tanggal 7 pebruari 2023, disertai Surat informasi Sisa Hutang Debitur an. Penggugat I (bukti T-II.20) dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Dumai bukti (T-I.3b);
6. Bahwa berdasarkan bukti T-I.4, Tergugat I atas permohonan Tergugat II telah menetapkan hari dan tanggal Lelang objek sengketa dan memberitahukan kepada Tergugat II;
7. Bahwa berdasarkan bukti T-I.5a, Tergugat I sebelum melaksanakan lelang objek sengketa telah mengumumkan lelang pertama melalui selebaran tanggal 3 April 2023 dan pengumuman lelang melalui surat kabar harian Metro Riau tanggal 18 April 2023 (bukti T-I.5b, T-II.21);
8. Bahwa berdasarkan bukti T-II.22, Tergugat II telah memberitahukan kepada Penggugat I jadwal pelaksanaan lelang hak Tanggungan terhadap objek jaminan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 378;
9. Bahwa berdasarkan bukti T-I.6, T-II.18 dan T-III.3 lelang terhadap tanah seluas 153 M<sup>2</sup> berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 378 atas nama Djaswir telah laku di jual kepada Tergugat III seharga Rp374.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh empat juta rupiah), kemudian telah diproses balik nama oleh Turut Tergugat kepada Tergugat III (bukti T-III.2);

Menimbang bahwa berdasarkan alat-alat bukti dan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan Tingkat Pertama berpendapat bahwa lelang yang dilakukan oleh Terbanding II semula Tergugat Konvensi II/Turut Tergugat Rekonvensi II melalui Terbanding I semula Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I yang tidak melalui fiat Pengadilan

*Hal. 13 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR*





Negeri Dumai, telah dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku, dan tidaklah melawan hukum, dengan demikian gugatan Para Penggugat yang mendalilkan Para Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum tidak terbukti;

Menimbang bahwa Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan benar berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak dan tepat sesuai dengan peraturan hukumnya, sehingga dapat dipertahankan dan dikuatkan, oleh karena itu diambil alih dan dijadikan sebagi pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo*;

Menimbang bahwa Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi, dengan alasan pada pokoknya bahwa Penggugat Rekonvensi memiliki sebidang tanah seluas 153 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu diatasnya terletak di Jalan Pangeran Hidayat (d.h. Jalan baru), Kelurahan Bintan (d.h. Sukajadi), Kecamatan Dumai Kota (d.h. Dumai Timur) Kota Dumai Provinsi Riau, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 378 tanggal 16 Maret 2001, surat ukur nomor 167/Sukajadi/2001 tanggal 15 Maret 2001 terdaftar atas nama Penggugat Rekonvensi yang diperoleh dengan cara membeli dari lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Dumai, namun sampai saat ini Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak mau meninggalkan dan atau mengosongkan objek tanah tersebut dan malah menyewakan sebagian dari objek lahan dan bangunan tersebut kepada pihak lain, sehingga menurut Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi, sebaliknya menurut Para Tergugat Rekonvensi semula Para Penggugat Konvensi menolak gugatan rekonvensi tersebut;

Hal. 14 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR





Menimbang bahwa terhadap gugatan rekonvensi *a quo*, Pengadilan Tingkat Pertama telah mempertimbangkan pada pokoknya bahwa dalam pokok perkara telah dipertimbangkan dan dinyatakan pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah seluas 153 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 378 tanggal 16 Maret 2001, surat ukur nomor 167/Sukajadi/2001 tanggal 15 Maret 2001 terdaftar atas nama Djaswir yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat (d.h Jalan baru), Kelurahan Bintan (d.h Sukajadi), Kecamatan Dumai Kota (d.h Dumai Timur) Kota Dumai Provinsi Riau yang dimenangkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi berdasarkan Kutipan Risalah lelang Nomor 75/12/2023 tanggal 05 Juni 2023 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor KPKNL Dumai yang dilaksanakan oleh Tergugat II melalui Tergugat I tersebut yang tidak melalui fiat Pengadilan Negeri Dumai tidaklah melawan hukum, oleh karena itu maka:

- a. Kutipan Risalah lelang Nomor 75/12/2023 tanggal 05 Juni 2023 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor KPKNL Dumai sah dan mempunyai kekuatan hukum;
- b. Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi membeli objek perkara *a quo* melalui pelelangan umum sebagai pembeli yang beritikad baik;
- c. Objek lelang telah menjadi milik sah Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;
- d. Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang menempati tanah dan bangunan tersebut di atas sudah melanggar hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dan telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi karena tidak dapat menguasai dan menikmati tanah dan bangunan objek perkara tersebut, sehingga perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tersebut terbukti sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama menerima gugatan

Hal. 15 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR



Rekonvensi dari Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi telah tepat dan benar karena gugatan Rekonvensi tersebut telah memenuhi syarat formal yang diatur dalam peraturan Pasal 167 RBg. Jo. Pasal 158 RBg. yaitu bahwa:

- a. Tergugat berwenang untuk mengajukan gugatan balik terhadap gugatan konvensi;
- b. Penggugat Rekonvensi menggugat balik terhadap Para Penggugat Konvensi yang dalam gugatan konvensi digugat dalam kualitas diri pribadinya, dan dalam Rekonvensi menggugat dalam kedudukan diri pribadinya;
- c. Gugatan Konvensi *a quo* menyangkut objek perkara tanah yang dilelang disidangkan di Pengadilan Negeri Dumai dan dalam gugatan Rekonvensi juga mengenai objek tanah *a quo*, dengan demikian Pengadilan Negeri Dumai berwenang mengadili persoalan yang menjadi inti gugatan balik Penggugat Rekonvensi;
- d. Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi III mengajukan gugatan baliknya bersama-sama dengan jawabannya yang diajukan secara tertulis;

Menimbang bahwa Pengadilan Tingkat Banding menilai bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar dalam mempertimbangkan gugatan rekonvensi pokok materinya, dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang bahwa SEMA No. 5/2014 yang kemudian disempurnakan oleh SEMA No. 4/2016, Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1230 K/Sip/1980 menentukan bahwa jual beli atas objek sengketa tanah tersebut dengan tatacara/prosedur dan dokumen yang sah, sebagaimana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, termasuk pembelian tanah melalui pelelangan umum dianggap sebagai Pembeli beritikad baik yang harus dilindungi;

Menimbang bahwa Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 75/12/2023 tanggal 05 Juni 2023 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor

*Hal. 16 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR*



KPKNL Dumai yang dilaksanakan oleh Terbanding II semula Tergugat Konvensi II/Turut Tergugat Rekonvensi II melalui Terbanding I semula Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I tersebut terbukti telah membeli sebidang tanah seluas 153 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 378 tanggal 16 Maret 2001, surat ukur nomor 167/Sukajadi/2001 tanggal 15 Maret 2001 terdaftar atas nama Djaswir yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat (d.h Jalan baru), Kelurahan Bintan (d.h Sukajadi), Kecamatan Dumai Kota (d.h Dumai Timur) Kota Dumai Provinsi Riau, dengan demikian Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli yang beritikad baik;

Menimbang bahwa berdasarkan peraturan Pasal 1365 KUHPerdara mengatur mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yaitu bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”;

Menimbang bahwa Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang menempati sebidang tanah seluas 153 M2 berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 378 tanggal 16 Maret 2001, surat ukur nomor 167/Sukajadi/2001 tanggal 15 Maret 2001 terdaftar atas nama Djaswir yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat (d.h Jalan baru), Kelurahan Bintan (d.h Sukajadi), Kecamatan Dumai Kota (d.h Dumai Timur) Kota Dumai Provinsi Riau yang dibeli oleh Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi adalah melanggar hak Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi dan telah menimbulkan kerugian kepada Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi karena tidak dapat menguasai dan menikmati tanah dan bangunan objek perkara tersebut, sehingga perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tersebut terbukti sebagai perbuatan melawan hukum;

Hal. 17 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR



Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang mengabulkan gugatan Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya sudah tepat dan benar sehingga tetap dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi ditolak seluruhnya, sebaliknya gugatan Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi dikabulkan seluruhnya, maka kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang dinyatakan kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang bahwa terhadap keberatan Pembanding semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I sebagaimana tertuang dalam memori bandingnya, Majelis Hakim Tingkat banding berpendapat bahwa karena telah terbukti perbuatan Pembanding semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I, Turut Terbanding II semula Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II dan Turut Terbanding III semula Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III menguasai tanah objek perkara secara melawan hukum, sedangkan pertimbangan dan Putusan Pengadilan Negeri Dumai dikuatkan, oleh karena itu permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I haruslah ditolak;

Menimbang bahwa terlepas dari alasan banding sebagaimana dipertimbangkan tersebut di atas Pengadilan Tinggi perlu memperbaiki mengenai sistematika putusan Pengadilan Negeri Dumai Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Dum, tanggal 3 Januari 2024, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa sistematika putusan Pengadilan Negeri Dumai Nomor 53 /Pdt.G/2023/PN Dum, tanggal 3 Januari 2024 sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi

Dalam Pokok Perkara

DALAM KONVENSI

*Hal. 18 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR*



**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang bahwa sistematika tersebut terdapat kekeliruan, seharusnya sistematika putusan adalah sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI:**

Dalam Eksepsi

Dalam Pokok Perkara

**DALAM REKONVENSI**

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang bahwa karena sistematika amar putusan Pengadilan Negeri Dumai tersebut terdapat kekeliruan maka harus diperbaiki, sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I harus dihukum membayar biaya perkara;

Memerhatikan Pasal 199 sampai dengan Pasal 205 Rechtsreglemen Buitengewesten Staatblad 1927 No 277 (RBg.), 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;

**M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I tersebut;
- Mengubah putusan Pengadilan Negeri Dumai Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Dum, tanggal 3 Januari 2024 yang dimohonkan banding, dengan perbaikan sekedar mengenai sistematika amar putusan, yang selengkapnya sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI:**

**Dalam Eksepsi:**

- Menolak eksepsi Terbanding I semula Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I dan Terbanding II semula Tergugat Konvensi II/Turut Tergugat Rekonvensi II;

*Hal. 19 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR*



**Dalam pokok perkara:**

- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I, Turut Terbanding II semula Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II, dan Turut Terbanding III semula Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI:**

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Kutipan Risalah Lelang Nomor 75/12/2023 tanggal 05 Juni 2023 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor KPKNL Dumai, Bapak Muh. Hasbi Hanis;
3. Menyatakan Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah atas objek lelang yaitu sebidang tanah seluas 153 m<sup>2</sup> berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 378 tanggal 16 Maret 2001, Surat Ukur nomor 167/Sukajadi/2001 tanggal 15 Maret 2001 terdaftar atas nama Djaswir yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat (d.h Jalan Baru), Kelurahan Bintan (d.h Sukajadi), Kecamatan Dumai Kota (d.h Dumai Timur) Kota Dumai Provinsi Riau;
4. Menyatakan Pembanding semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I, Turut Terbanding II semula Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II, dan Turut Terbanding III semula Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan Pembanding semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I, Turut Terbanding II semula Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II, dan Turut Terbanding III semula Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III tidak mempunyai hak untuk menempati objek lelang yaitu sebidang tanah seluas 153 m<sup>2</sup> berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 378 tanggal 16 Maret 2001, Surat Ukur nomor 167/Sukajadi/2001 tanggal 15 Maret 2001 terdaftar atas nama

Hal. 20 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR





Djaswir yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat (d.h. Jalan Baru), Kelurahan Bintan (d.h Sukajadi), Kecamatan Dumai Kota (d.h Dumai Timur) Kota Dumai Provinsi Riau, yang saat ini telah menjadi milik sah Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi;

6. Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I, Turut Terbanding II semula Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II, dan Turut Terbanding III semula Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III untuk meninggalkan dan atau mengosongkan objek lelang yaitu atas sebidang tanah seluas 153 m<sup>2</sup> berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 378 tanggal 16 Maret 2001, Surat Ukur nomor 167/Sukajadi/2001 tanggal 15 Maret 2001 terdaftar atas nama Djaswir yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat (d.h Jalan Baru), Kelurahan Bintan (d.h Sukajadi), Kecamatan Dumai Kota (d.h Dumai Timur) Kota Dumai Provinsi Riau, yang saat ini telah menjadi milik sah Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi;

7. Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I, Turut Terbanding II semula Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II, dan Turut Terbanding III semula Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari kepada Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi, apabila tidak meninggalkan dan atau mengosongkan objek lahan yaitu sebidang tanah seluas 153 m<sup>2</sup> berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 378 tanggal 16 Maret 2001, surat ukur nomor 167/Sukajadi/2001 tanggal 15 Maret 2001 terdaftar atas nama Djaswir yang terletak di Jalan Pangeran Hidayat (d.h Jalan Baru), Kelurahan Bintan (d.h Sukajadi), Kecamatan Dumai Kota (d.h Dumai Timur) Kota Dumai Provinsi Riau, yang saat ini telah menjadi milik sah Terbanding III semula Tergugat

*Hal. 21 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR*



Konvensi III/Penggugat Rekonvensi, sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

- Menghukum pihak Pembanding semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Riau pada hari Kamis 14 Maret 2024 yang terdiri dari **Dr. H. Prayitno I. Santosa, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Sri Endang A. Ningsih, S.H., M.H.** dan **Yuzaida, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Kamis tanggal 21 Maret 2024** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **Suyatno, S.H., M.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 Dumai pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**Sri Endang A. Ningsih, S.H., M.H.**  
**M.H.**

**Dr. H. Prayitno I. Santosa, S.H.,**

**Yuzaida, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Suyatno, S.H., M.H.**

*Hal. 22 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR*



Perincian biaya:

1. Meterai ..... Rp. 10.000,00
2. Redaksi..... Rp. 10.000,00
3. Biaya Proses ..... Rp.130.000,00
4. Jumlah ..... Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal. 23 dari 23 Putusan Perdata Nomor 35/PDT/2024/PT PBR