



P U T U S A N
Nomor 215/PDT/2018/PT PBR

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Tinggi Pekanbaru, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

SUWARDI, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. H. Imam Munandar No.90 RT.02 RW.08 Kelurahan Tangkerang Selatan, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, yang dalam hal ini diwakili kuasanya 1. H. NURIMAN, SH.MH, Advokat ; 2. GUSTI INDRA BEBASARI, SH, Advokat ; 3 YOANNA NILAKRESNA, SH.MH, Advokat ; 4. YOGI RAMADHAN DWIPUTRA, SH, Advokat Magang, berkantor di Jl. Selais No.08 Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Agustus 2017, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING/ semula PENGGUGAT**;

Lawan

1. **YUSRIADI**, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Rajawali No.:59 RT.04 RW.06 Kelurahan Kampung Melayu, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, dalam hal ini diwakili kuasanya Anton Sitompul, SH., MH dan Atma Kusuma, SH. berkantor pada Law Office ANTON SITOMPUL, SH & ASSOCIATES, beralamat di Jl. Rambutan No. N3-N4 Lt. II Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 November 2017, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I/ semula TERGUGAT I** ;

2. **DEVI MULIATI**, pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal di Jl. Rajawali No. 59 RT.04 RW.06 Kelurahan Kampung Melayu, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Anton Sitompul, SH., MH dan Atma Kusuma, SH. berkantor pada Law Office ANTON SITOMPUL, SH & ASSOCIATES, beralamat di Jl. Rambutan No. N3-N4 Lt. II Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06

Halaman 1 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/PT PBR



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

November 2017, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II/semula TERGUGAT II**;

3. **INDAH RETNO WIDAYATI, SH**, Notaris, berkedudukan di Jl. Sutomo Nomor 14 A Pekanbaru, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING I / semula TURUT TERGUGAT I**;
4. **LURAH LABUH BARU BARAT**, beralamat di Jl. Cendana Kelurahan Labuh Baru Barat Nomor 1 Pekanbaru, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING II/ semula TURUT TERGUGAT II** ;
5. **CAMAT PAYUNG SEKAK I**, beralamat di Jl. Payung Sekaki Nomor 1 Pekanbaru, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING III/ semula TURUT TERGUGAT III** ;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 26 November 2018 Nomor 215/PEN.PDT/2018/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 Pekanbaru Nomor 231/Pdt.G/2017/PN Pbr tanggal 1 Agustus 2018 ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam berkas putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 231/Pdt.G/2018/PN Pbr tanggal 1 Agustus 2018, dimana awalnya **Pembanding/semula Penggugat** telah mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri pekanbaru dalam hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan Darma Bakti Ujung RT 05 RW 03 Kelurahan Labuh Baru Barat Kecamatan Payung Sekaki Pekanbaru, seluas 8.750 M², dengan ukuran dan batas-batasnya batas-batas sebagai berikut :

Halaman 2 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/PT PBR



Utara berbatas dengan Tanggang50 meter ;
Selatan berbatas dengan Jalan Darma Bakti50 meter ;
Barat berbatas dengan Anton /T. Siregar175 meter ;
Timur berbatas dengan Alamsah175 meter ;

2. Bahwa tanah terperkara tersebut diperoleh Penggugat pada tahun 2001 dengan cara membeli dari Sdr. HARTONO, yaitu sesuai dengan Surat Keterangan Ganti Kerugian dengan Nomor Register: 5992.2/429/X/2001 tanggal 29 Oktober 2001 yang ditandatangani oleh Lurah Labuh Baru Barat, dan Nomor Regiter : 554037-KT/X/2001 tertanggal 29 Oktober 2001 yang ditandatangani oleh Camat Tampan;
3. Bahwa pada tanggal 26 Januari 2015, penggugat hendak menjual sebagian tanah tersebut kepada Tergugat I, yaitu seluas 7.737,5 M², maka dibuatlah pengikatan jual beli tanah tersebut di hadapan Notaris Indah Retno Widayati, SH, (Turut Tergugat I), yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 41 tanggal 26 Januari 2015;
4. Bahwa sebagaimana yang dicantumkan dalam Pasal 1 Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015 tersebut, tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sebagian, yaitu seluas 7.737,5 M², dengan harga sebesar Rp.4.410.375.000,- (Empat milyar empat ratus sepuluh juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
5. Bahwa tata cara pembayaran jual beli tanah yang disepakati Penggugat dengan Tergugat I diuangkan dalam Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 41 tangga 26 Januari 2015, sebagai berikut;
 - a. Pembayaran Tahap pertama sebagai uang muka akan dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat pada saat setelah penandatanganan akta jual beli ini sebesar Rp. 1.100.000.000,- (Satu milyar seratus juta rupiah);
 - b. Pembayaran tahap kedua akan dilaksanakan setelah Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) dibalik namakan atas nama Pihak Kedua (Tergugat I) yaitu sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah);
 - c. Pelunasan sisanya akan dilakukan setelah terbit Sertifikat dan permohonan kredit Tergugat I disetujui oleh pihak Bank, dan apabila kredit yang diajukan oleh Pihak Tergugat I tidak disetujui oleh pihak Bank;

Halaman 3 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/PT PBR



6. Bahwa untuk pembayaran Tahap I yang harus dibayarkan oleh Terugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 1.100.000.000,- (Satu milyar seratus juta rupiah), Tergugat I tidak membayar berupa uang melainkan dilakukan dengan penyerahan 3 (tiga) unit Truck milik Tergugat I diserahkan kepada Penggugat, yang mana ketiga Truck tersebut dinilai dengan uang sebesar Rp.1.100.000.000,- (Satu milyar seratus juta rupiah) dan Penggugat menyetujuinya, di mana ketiga Truck tersebut adalah sebagai berikut :
- a. Dump Truck, merk Mitsubishi Fuso tahun pembuatan 1993, isi Slinder 7500 cc warna merah tua;
 - b. Truck Tronton, merk Mitsubishi Fuso tahun pembuatan 1997, isi Slinder 11.149 cc warna hitam;
 - c. Truck Tronton, merk Mitsubishi Fuso tahun pembuatan 1999, isi Slinder 11.149 cc warna biru ;
7. Bahwa selanjutnya atas tanah yang sudah terikat dalam pengikatan jual beli tersebut, dibuat Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) sebanyak 2 (dua) buah, yaitu :
- a. Satu bidang dibuat Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) dari Penggugat kepada Tergugat I, yaitu sebagaimana SKGR tertanggal 23 Oktober 2015 yang didaftarkan di Kantor Lurah Labuh Barat (Turut Tergugat II) Nomor Register : 453/592.2/12/2015 tanggal 1 Desember 2015 dan terdaftar di Camat Payung Sekaki (Turut Tergugat III) dengan Nomor Register : 668/PYK/12/2015 tanggal 2 Desember 2015, dengan luas 4.206 M² atas nama Tergugat I dengan ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut :
Sebelah Utara berbatas dengan Devi Mulianti 45,50 meter ;
Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan. Darma Bakti Ujung 45,20 meter ;
Sebelah Barat berbatas dengan Anton 92 meter ;
Sebelah Timur berbatas dengan Andy Leo 93,50 meter ;
 - b. Satu bidang dibuat Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) dari Penggugat ke anak Tergugat I, yaitu diatasnamakan Tergugat II sebagaimana Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) tertanggal 23 Oktober 2015 yang didaftarkan di Lurah Labuh Barat (Turut Tergugat II) Nomor Register : 452/592.2/12/2015 tanggal 1 Desember

Halaman 4 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/PT PBR



2015 dan diketahui oleh Camat Payung Sekaki (Turut Tergugat III) dengan Nomor Register : 667/PYK/12/2015 tanggal 2 Desember 2015, dengan luas 2.908 M² atas nama Tergugat II dengan ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatas dengan J. Sitanggang 33,50 meter ;

Sebelah Selatan berbatas dengan Yusriadi 45,20 meter ;

Sebelah Barat berbatas dengan T,Sregar/Suwardi 86,50 meter ;

Sebelah Timur berbatas dengan Suwardi 80,20 meter ;

8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 Pengikatan Jual beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I tersebut, maka seharusnya ketika sudah selesai dibuat SKGR dari Penggugat ke atas nama Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam angka 8 tersebut di atas, maka seharusnya Tergugat I melakukan pembayaran Tahap II sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
9. Bahwa akan tetapi kenyataannya sampai gugatan ini didaftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Pekanbaru, Tergugat I tidak melakukan pembayaran tahap II tanpa alasan apapun dan Penggugat sudah berulang kali menghubungi secara langsung maupun melalui telpon seluler serta meminta bantuan Turut Tergugat I selaku Notaris yang mebuat Pengikatan Jual Beli, namun Tergugat I tidak ada niat baik untuk melakukan pembayaran Tahap II sebesar Rp.500.000.000,- kepada Penggugat ;
10. Bahwa oleh karena pembayaran Tahap II seharusnya dilakukan pada saat selesai SKGR atas nama Tergugat I, yaitu ketika SKGR tersebut didaftarkan di Kantor Camat Payung Sekaki (Turut Tergugat III), yaitu tanggal 02 Desember 2015, namun sampai sekarang Tergugat I tidak beriktikad baik untuk melakukan Pembayaran Tahap II sebesar Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat, maka sudah cukup wajar dan beralasan hukum agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi ;
11. Bahwa oleh karena itu Penggugat meminta agar Pengikatan Jual Beli Nomor : 41 tanggal 26 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Tergugat I dibatalkan dengan segala akibatnya sesuai dengan bunyi Pasal 5 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015 ;

Halaman 5 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/PT PBR



12. Bahwa oleh karena pengikatan jual beli tanah terperkara antara Pengugat dengan Tergugat I dibatalkan, maka sebagai akibatnya kedua Surat Keterangan Ganti Kerugian yang sudah dibuat dari Penggugat menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam angka 8 uraian gugatan di atas, juga dibatalkan dan ditulis dengan catatan pembatalan dalam buku Register Turut Tergugat II dan Tergugat III ;
13. Bahwa oleh karena kedua SKGR tersebut masih disimpan oleh Turut Tergugat I, maka kedua SKGR tersebut harus dikembalikan lagi kepada Penggugat untuk dilakukan Pembatalan oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III ;
14. Bahwa oleh karena SKGR Tergugat I dan Tergugat II dibatalkan maka surat tanah milik Penggugat yang semula, yaitu Surat Keterangan Ganti Kerugian dengan Nomor Register: 5992.2/429/X/2001 tanggal 29 Oktober 2001 yang ditandatangani oleh Lurah Labuh Baru Barat, dan Nomor Register : 554037-KT/X/2001 tertanggal 29 Oktober 2001 yang ditandatangani oleh Camat Tampan atas nama Penggugat, tetap berlaku sah seperti semula;
15. Bahwa oleh karena Tergugat I telah ingkar janji (Wanprestasi) maka Penggugat secara hukum diwajibkan mengembalikan uang Pembayaran Tahap I, yaitu uang panjar yang dibayar dengan cara penyerahan 3 (tiga) unit mobil dan dipotong 10 %, sehingga yang harus dikembalikan RP.990.000.000,- (Sembilan ratus sembilan puluh juta rupiah) ;
16. Bahwa oleh karena pembayaran Tahap I dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat tidak dilakukan dengan pembayaran uang kontan, melainkan dengan cara menyerahkan 3 (tiga) unit Truck sebagaimana dimaksud dalam angka 6 di atas, maka panjar yang harus dikembalikan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah pengembalian ketiga Truck tersebut;
17. Bahwa oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II harus menyerahkan kembali tanah terperkara, yaitu tanah sebagaimana dimaksud dalam SKGR tertanggal 23 Oktober 2015 yang didaftarkan di Kantor Lurah Labuh Barat (Turut Tergugat II) Nomor Register : 453/592.2/12/2015 tanggal 1 Desember 2015 dan terdaftar di Camat Payung Sekaki (Turut Tergugat III) dengan Nomor Register : 668/PYK/12/2015 tanggal 2 Desember 2015, dengan luas 4.206 M² dan tanah sebagaimana dimaksud dalam Surat

Halaman 6 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) tertanggal 23 Oktober 2015 yang didaftarkan di Lurah Labuh Barat (Turut Tergugat II) Nomor Register : 452/592.2/12/2015 tanggal 1 Desember 2015 dan diketahui oleh Camat Payung Sekaki (Turut Tergugat III) dengan Nomor Register : 667/PYK/12/2015 tanggal 2 Desember 2015, dengan luas 2.908 M² ;

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru Yang Mulia untuk berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutus perkara ini dengan amar yang berbunyi sebagai berikut :

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) ;
- Menyatakan batal Pengikatan Jual Beli Nomor : 41 tanggal 26 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I ;
- Menyatakan batal Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) tanggal 23 Oktober 2015 antara Penggugat dengan Tergugat I yang terdaftar di kantor Turut Tergugat II Nomor Register : 453/592.2/12/2015 tanggal 1 Desember 2015 dan diketahui oleh Turut Tergugat III dengan Nomor Register : 668/PYK/12/2015 tanggal 2 Desember 2015, dengan luas 4.206 M² dengan ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatas dengan Devi Mulianti 45,50 meter ;

Sebelah Selatan berbatas dengan Jl. Darma Bakti Ujung 45,20 meter;

Sebelah Barat berbatas dengan Anton 92 meter ;

Sebelah Timur berbatas dengan Andy Leo 93,50 meter ;

- Menyatakan batal Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) tanggal 23 Oktober 2015 antara Penggugat dengan Tergugat II yang didaftarkan di kantor Turut Tergugat II Nomor Register : 452/592.2/12/2015 tanggal 1 Desember 2015 dan diketahui oleh turut Tergugat III Camat Payung Sekaki dengan Nomor Register : 667/PYK/12/2015 tanggal 2 Desember 2015, dengan luas 2.908 M² dengan ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatas dengan J. Sitanggang 33,50 meter ;

Sebelah Selatan berbatas dengan Yusriadi 45,20 meter ;

Sebelah Barat berbatas dengan T,Sregar/Suwardi 86,50 meter ;

Sebelah Timur berbatas dengan Suwardi 80,20 meter ;

Halaman 7 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/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

- Menyatakan Surat Keterangan Ganti Kerugian dengan Nomor Register: 5992.2/429/X/2001 tanggal 29 Oktober 2001 yang ditandatangani oleh Lurah Labuh Baru Barat, dan Nomor Register : 554037-KT/X/2001 tertanggal 29 Oktober 2001 yang ditandatangani oleh Camat Tampan masih tetap berlaku sah seperti semula dengan luas tanah 8.750 M²;
- Menghukum Turut Tergugat I untuk menyerahkan kedua SKGR dimaksud di atas kepada Penggugat ;
- Menghukum Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mencoret dari Buku Pendaftaran dan mencatat pembatalannya atas kedua SKGR dimaksud di atas ;
- Menyatakan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan tanah perkara seperti semula kepada Penggugat yaitu tanah sebagaimana dimaksud dalam kedua SKGR dimaksud di atas ;
- Menghukum Penggugat untuk mengembalikan pembayaran panjar (Pembayaran Tahap I) kepada Tergugat I yaitu dengan cara mengembalikan 3 (tiga) unit Mobil Truck sebagaimana dimaksud dalam angka 6 posita gugatan ;
- Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa, terhadap gugatan **Pembanding/semula Penggugat** tersebut **Terbanding I/semula Tergugat I** dan **Terbanding II/semula Tergugat II** melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Jawaban secara tertulis serta Gugatan Rekonpensi sebagai berikut :

I. DALAM KOMPENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI GUGATAN PREMATUR (TERLALU DINI DIAJUKAN).

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terlalu dini untuk diajukan sebab pada dasarnya menyangkut dilaksanakan hak dan kewajiban seperti yang dimaksud dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Retno Widayati.SH;
- Bahwa sesuai dengan kesepakatan tentang tata cara pembayaran jual beli tanah pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015 adalah :
 - a. Pembayaran tahap pertama sebagai uang muka akan dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat setelah setelah

Halaman 8 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/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

penandatanganan akta ini yaitu sebesar Rp.1.100.000.000.- (satu milyar seratus juta rupiah).

- b. Pembayaran tahap kedua sebesar Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) dibayarkan oleh pihak kedua pada Pihak Pertama pada saat setelah Surat SKGR tersebut diatas telah selesai dibaliknamakan keatas nama Pihak Kedua.
- c. Sedangkan pelunasannya akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat setelah Sertipikat atas Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) telah terbit dan kredit yang diajukan oleh Pihak Kedua telah disetujui oleh Bank.

- Bahwa dalil gugatan Penggugat poin nomor 8 menyebutkan telah selesai membuat SKGR dari Penggugat ke atas nama Tergugat I dan Tergugat II secara sekaligus, pada hal setelah Tergugat I dan Tergugat II memeriksa Foto Copi SKGR yang dibuat oleh Penggugat untuk atas nama Tergugat II (Devi Muliati) pada Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) dilihat pada batas sempadan sebelah Barat yang berbatas dengan T.SIREGAR tidak ditandatangani oleh orang yang bersangkutan atau orang yang berhak, begitu juga batas sempadan sebelah Utara J.SITANGGANG juga tidak ditandatangani oleh orang yang bersangkutan atau orang yang berhak, karena sempadan tanah SKGR Tergugat II sebelah Barat telah dijual kepada pihak lain sebelum tahun 2015, begitu juga sempadan tanah yang sebelah Utara telah meninggal dunia sebelum tahun 2015.
- Bahwa dengan uraian gugatan Penggugat yang menyatakan telah selesai membuat SKGR atas nama Tergugat II, pada dasarnya belum selesai atau tidak siap, sehingga mengakibatkan pula Gugatan Penggugat menjadi Prematur untuk diajukan.
- Bahwa karena gugatan Penggugat Prematur, sudah sepatutnya pula menurut hukum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvanlijke verklaard).

2. EKSEPSI GUGATAN KABUR (Obscuur Libel).

- Bahwa yang mendasari gugatan Penggugat adalah hal dalam Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I, tertuang dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Retno Widayati.SH.
- Bahwa dalil gugatan Penggugat poin nomor 5 mengenai Tata Cara Pembayaran Jual Beli Tanah yang disepakati oleh Tergugat I dengan

Halaman 9 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/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

Penggugat pada poin a, pembayaran tahap pertama sebagai uang muka telah dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat setelah penandatanganan akta ini yaitu sebesar Rp.1.100.000.000.- (satu milyar seratus juta rupiah), dalam poin ini nyata-nyata pihak Penggugat sudah menerima uang sejumlah tersebut diatas dan dalam ketentuan akta No.41 tanggal 26 Januari 2015 tidak ada sama sekali menyinggung soal pembayaran melalui penyerahan 3 (tiga) unit Truck milik Tergugat I kepada Penggugat.

- Bahwa andaipun Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya telah menerima penyerahan 3 (tiga) unit Tuck yang tentunya senilai dengan Rp.1.100.000.000.- (satu milyar seratus juta rupiah), tidaklah harus dipandang dan patut menurut 10okum jika terjadi wanprestasinya Tergugat I, pihak Penggugat serta merta mengembalikan kembali 3 (tiga) unit Truck kepada Tergugat I, seperti dalam positanya serta dimohonkan dalam petitum gugatannya, sementara nyata-nyata dalam ketentuan Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Retno Widayati.SH pada Pasal 5 berbunyi "bahwa apabila surat atas tanah tersebut diatas tidak dapat dibaliknamakan keatas nama Pihak Kedua atau yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, maka uang yang telah diterima oleh pihak Pertama dari Pihak Kedua harus dikembalikan utuh kepada segera pada saat timbul masalah dan Pengikatan jual beli ini menjadi batal, begitu pula apabila pihak Kedua Wanprestasi maka uang yang dibayarkan kepada pihak Pertama dikembalikan dengan dipotong sebesar 10% (sepuluh persen) dan pengikatan jual beli ini batal".
- Bahwa dengan demikian jelaslah baik pada Posita demikian juga Petitum gugatan Penggugat nyata-nyata tidak mengacu ketentuan yang dimaksud dalam ketentuan Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Retno Widayati.SH, sehingga menyebabkan pula gugatan Penggugat menjadi Kabur atau tidak jelas.
- Bahwa karena gugatan Penggugat kabur, sudah patut pula kiranya menurut 10okum gugatan Penggugat dinayakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvanlijke verklaard).

3. EKSEPSI GUGATAN SALAH SASARAN (GEMIS AANHOEDANIGHEID).

- Bahwa gugatan Penggugat seluruhnya telah salah sasaran sebab bukanlah Tergugat I sebenarnya yang melakukan perbuatan wanprestasi seperti yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya poin nomor 8 yang menyatakan

Halaman 10 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/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

telah menerbitkan SKGR keatas nama Tergugat I dan Tergugat II sehingga seharusnya pihak Tergugat I membayar kesepakatan Tahap ke II sebesar Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah).

- Bahwa dalil Penggugat ternyata tidaklah benar dan tidak mendasar sebab SKGR yang dimaksud telah dibalik namakan ke Tergugat I dan Tergugat II, ternyata pada hal setelah Tergugat I memeriksa Foto Copi SKGR yang dibuat oleh Penggugat untuk atas nama Tergugat II pada Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) terlihat pada batas sempadan sebelah Barat yang berbatas dengan T.SIREGAR tidak ditandatangani oleh orang yang bersangkutan, begitu juga batas sempadan sebelah Utara J.SITANGGANG juga tidak ditandatangani oleh orang yang bersangkutan, karena sempadan SKGR Tergugat II sebelah Barat telah dijual kepada pihak lain sebelum tahun 2015, begitu juga sempadan yang sebelah Utara telah meninggal dunia sebelum tahun 2015.
- Bahwa walaupun demikian Tergugat I juga tetap membayar tambahan uang kepada Penggugat sebesar Rp.95.000.000.- (Sembilan puluh lima juta rupiah) melalui rekening Bank Panin atas nama Penggugat pada tanggal 22 Desember 2015.
- Bahwa dengan demikian tidaklah tepat jika Tergugat I disebutkan telah melakukan perbuatan wanprestasi serta dimintakan pertanggung jawaban atas kerugian yang timbul, akan tetapi nyata-nyata Penggugatlah yang telah melakukan wanprestasi dengan tidak menyelesaikan SKGR milik Tergugat II dengan sebenar dan seharusnya.
- Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, karena tidak dapat merumuskan dasar hukum (*rech grond*), apalagi keliru menjelaskan serta menyembunyikan fakta sebenarnya yang mendasari gugatan (*fatelijke grond*) dengan demikian adalah gugatan yang keliru dan tidak mendasar.
- Bahwa karena gugatan Penggugat kabur dan salah sasaran, sudah patut pula kiranya menurut hukum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvanlijke verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi sepanjang masih relevan mohon menjadi satu kesatuan (*mutatis dan mutandis*) dalam pokok perkara *in casu*. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali secara tegas diakui

Halaman 11 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebenarannya, dan terhadap surat gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II menanggapinya sebagai berikut :

1. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita poin nomor 1 s/d 5 adalah benar, karena adalah objek dari kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I tertuang dalam ketentuan Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Retno Widayati.SH.
2. Bahwa sesuai dengan kesepakatan dalam hal tata cara pembayaran jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I sesuai dengan Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015 adalah :
 - Pembayaran tahap pertama sebagai uang muka akan dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat setelah setelah penandatanganan akta ini yaitu sebesar Rp.1.100.000.000.- (satu milyar seratus juta rupiah).
 - Pembayaran tahap kedua sebesar Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) dibayarkan oleh pihak kedua pada Pihak Pertama pada saat setelah Surat SKGR tersebut diatas telah selesai dibaliknamakan keatas nama Pihak Kedua.
 - Sedangkan pelunasannya akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat setelah Sertipikat atas Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) telah terbit dan kredit yang diajukan oleh Pihak Kedua telah disetujui oleh Bank.
3. Bahwa dalil Penggugat poin 6 dalam gugatannya benar pembayaran Tahap I yang dibayarkan Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp.1.100.000.000.- (satu milyar seratus juta rupiah) telah diterima melalui penyerahan 3 (tiga) unit Truck yakni :
 - a. Dump Truck merk Mitsubishi Fuso tahun 1993, isi silinder 7500 cc, warna merah tua.
 - b. Dump Truck merk Mitsubishi Fuso tahun 1997, isi silinder 11.149 cc, warna hitam.
 - c. Dump Truck merk Mitsubishi Fuso tahun 1999, isi silinder 11.149 cc, warna biru.Bahwa terhadap penyerahan 3 (tiga) unit Truck ini adalah berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dengan telah menentukan harga kendaraan tersebut yang sesuai dengan nilai Rp. Rp.1.100.000.000.- (satu milyar seratus juta rupiah).

Halaman 12 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sesuai dengan dalil poin nomor 7 gugatan Penggugat, dibuat Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) sebanyak 2 (dua) bidang yakni :
- a. Satu bidang dibuat SKGR dari Penggugat kepada Tergugat I, sebagaimana SKGR tanggal 23 Oktober 2015, yang didaftarkan di Kantor Lurah Labuh Baru Barat, Register Nomor No.453/592.2/12/2015 tanggal 1 Desember 2015 dan dan Terdaftar di Camat Payung Sekaki Register No : 668/PYK/12/2015 tanggal 2 Desember 2015 luas 4.2016 M2, atas nama Tergugat I dengan batas sempadan sbb :
 - Utara berbatas dengan Devi Muliati 45.50 M
 - Selatan berbatas dengan Jalan Darma Bakti Ujung 45.20 M
 - Barat berbatas dengan Anton 92 M
 - Timur berbatas dengan Andy Leo 93.50 M
 - b. Satu bidang dibuat SKGR dari Penggugat kepada anak Tergugat I yang di atasnamakan Tergugat II sebagaimana SKGR tanggal 23 Oktober 2015, yang didaftarkan di Kantor Lurah Labuh Baru Barat, Register Nomor No.452/592.2/12/2015 tanggal 1 Desember 2015 dan Terdaftar di Camat Payung Sekaki Register No : 667/PYK/12/2015 tanggal 2 Desember 2015 luas 2.908 M2, atas nama Tergugat II, dengan batas sempadan sbb :
 - Utara berbatas dengan J.SITANGGANG 33.50 M
 - Selatan berbatas dengan YUSRIADI 45.20 M
 - Barat berbatas dengan T.SIREGAR/SUWARDI 86.50 M
 - Timur berbatas dengan SUWARDI 80.20 M
5. Bahwa Penggugat mengakui telah menyelesaikan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II, namun Tergugat I membantah serta menolak dikarenakan terhadap surat SKGR dari Penggugat kepada Tergugat II sebagaimana SKGR tanggal 23 Oktober 2015, yang didaftarkan di Kantor Lurah Labuh Baru Barat, Register Nomor No.452/592.2/12/2015 tanggal 1 Desember 2015 dan Terdaftar di Camat Payung Sekaki Register No : 667/PYK/12/2015 tanggal 2 Desember 2015 luas 2.908 M2 tidak selesai karena tidak ditandatangani oleh sempadan tanah yang sebenarnya atau ditandatangani oleh bukan orang yang berhak, adapun tandatangan sempadan tersebut dapat dilihat di SKGR atas nama Tergugat II

Halaman 13 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/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

- sempadan tanah sebelah Utara atas nama J.SITANGGANG dan sempadan Tanah sebelah Barat atas nama T.SIREGAR/SUWARDI.
6. Bahwa dengan tidak ditandatangani surat SKGR oleh batas sempadan orang yang seharusnya berhak atau batas sempadan pemilik tanah yang sebenarnya maka dapat dikategorikan SKGR tersebut belumlah selesai atau cacat hukum.
 7. Bahwa dengan demikian tidaklah patut menurut hukum, sesuai dengan dalil gugatan Penggugat poin nomor 8 Tergugat I harus membayar Tahap II sebesar Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat.
 8. Bahwa Tergugat I telah menjelaskan kepada Penggugat, perihal SKGR yang dibuat oleh Penggugat terhadap Tergugat I adalah cacat hukum, tidak sah penuh rekayasa alias palsu, namun Penggugat bersikeras dan tetap menagih pembayaran seperti yang dimaksud dalam gugatannya dengan dalih sesuai dengan pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015.
 9. Bahwa oleh karena didesak secara terus menerus oleh Penggugat maka Tergugat I juga telah membayar uang sejumlah Rp.95.000.000.- (sembilan puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat melalui via transfer Bank Panin tanggal 22 Desember 2015.
 10. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada poin 9 s/d 10 yang menyatakan Tergugat I telah wanprestasi atau ingkar janji, dikarenakan tidak membayar tahap II sejumlah Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat, pada hal Tergugat I telah sampaikan berulang kali perihal SKGR yang bermasalah tersebut dan juga Tergugat I telah beritikad baik membayar sejumlah Rp.95.000.000.- (Sembilan puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat melalui via Transfer Bank Panin kenapa Penggugat masih berdalih kewajiban Tergugat I kepada Penggugat masih tetap Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah).
 11. Bahwa oleh karena hal itu gugatan Penggugat jelas mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta hukum yang jelas serta pasti sehingga haruslah ditolak.
 12. Bahwa Tergugat I menolak dali Penggugat pada poin 11 yang meminta agar Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Retno Widayati.SH dibatalkan dengan segala akibatnya sesuai bunyi pasal 5 Akta Pengikatan Jual Beli No.41 Tanggal 26 Januari 2015, sebab bukan Tergugat I yang tidak melaksanakan

Halaman 14 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/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)



kesepakatan tersebut, akan tetapi Penggugatlah yang nyata-nyata telah melanggarnya atau melaksanakan kewajibannya.

13. Bahwa oleh karena hal tersebut dalil Penggugat meminta Pembatalan Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015 pada poin tersebut diatas haruslah secara tegas ditolak karena tidak berdasarkan hukum.
14. Bahwa oleh karena Tergugat I tetap menolak pembatalan Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015 maka demikian pula terhadap gugatan poin nomor 12 yang memohonkan pembatalan SKGR atas nama Tergugat I dan Tergugat II haruslah tetap dilanjutkan sebagaimana kesepakatan yang telah dibuat antara Penggugat dan Tergugat I.
15. Bahwa oleh karena Tergugat I menolak dalil Penggugat untuk pembatalan Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Retno Widayati.SH, demikian juga menolak dalil Penggugat dalam surat gugatnya poin nomor 13 dan 14 karena Pengikatan ini tidak dibatalkan melainkan harus dilanjutkan.
16. Bahwa Tergugat I membantah dalil Penggugat dalam gugatan poin nomor 15 dan 16 yang menyebutkan Tergugat I telah Ingkar Janji (wanprestasi), maka uang panjar yang dibayar dipotong Rp.10 %, sehingga yang dikembalikan Rp.990.000.000.-(sembilan ratus sembilan puluh juta rupiah) dan karena tidak dibayarkan dengan uang kontan melainkan dengan 3 (tiga) unit truck, maka penggugat hanya mengembalikan 3 (tiga) unit truck saja.
17. Bahwa Tergugat I menyangkal dan menolak dalil Penggugat diatas, karena dalam ketentuan Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Retno Widayati.SH pada Pasal 5 berbunyi "bahwa apabila surat atas tanah tersebut diatas tidak dapat dibaliknamakan keatas nama Pihak Kedua atau yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, maka uang yang telah diterima oleh pihak Pertama dari Pihak Kedua harus dikembalikan utuh kepada segera pada saat timbul masalah dan Pengikatan jual beli ini menjadi batal, begitu pula apabila pihak Kedua Wanprestasi maka uang yang dibayarkan kepada pihak Pertama dikembalikan dengan dipotong sebesar 10% (sepuluh persen) dan pengikatan jual beli ini batal".



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena Tergugat I telah membayar uang kepada Penggugat sebesar Rp.1.100.000.000.- (satu milyar seratus juta rupiah) dan ditambah Rp.95.000.000.- (sembilan puluh lima juta rupiah) tanggal 22 Desember 2015 kerekening Penggugat, sehingga total uang yang diterima Penggugat dari Tergugat I sejumlah Rp.1.195.000.000.- (satu milyar seratus sembilan puluh lima juta rupiah).

18. Bahwa oleh karena itu seharusnya jika terjadi wanprestasi maka yang harus dikembalikan oleh Penggugat adalah $Rp.1.195.000.000 - 10\% = Rp.1.075.500.000$ (satu milyar tujuh puluh lima juta lima ratus ribu rupiah).
19. Bahwa jika Penggugat berdalil hanya menerima 3 (tiga) unit truck, akan tetapi nilai 3 (tiga) unit truck tersebut telah disepakati dalam pengikatan jual beli tersebut dan tidaklah patut menurut hukum jika terjadi wanprestasi, Penggugat mengembalikan ke 3 unit truck tersebut.
20. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak melakukan Wanprestasi atau Ingkar Janji maka Tergugat I menolak dalil dalam gugatan Penggugat pada poin nomor 17 dan tetap berkeinginan pengikatan jual beli ini dilanjutkan.

II. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonpensi akan mengajukan balasan terhadap Penggugat Konpensi dalam kedudukannya sebagai Tergugat Rekonpensi.
2. Bahwa segala hal yang termuat dalam Konpensi yaitu hal-hal dan fakta-fakta yang diuraikan pada bagian Konpensi tersebut diatas, mohon dianggap diulangi dan menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan fakta-fakta yang diuraikan dalam bagian Rekonpensi ini.
3. Bahwa oleh karena Penggugat dalam Rekonpensi telah memutar balikkan fakta sebagaimana telah diuraikan dalam Jawaban diatas, maka telah patut dan beralasan hukum kiranya Tergugat Rekonpensilah sebenarnya telah melakukan wanprestasi atau Ingkar janji, sehingga gugatan Tergugat Rekonpensi haruslah ditolak untuk seluruhnya.
4. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi dalam menyelesaikan surat tanah SKGR milik Penggugat II Dalam Rekonpensi dengan telah menandatangani batas sempadan sebelah Barat yang berbatasan dengan T.SIREGAR ternyata tidak ditandatangani oleh orang yang bersangkutan,

Halaman 16 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/PT PBR



begitu juga batas sempadan sebelah Utara J.SITANGGANG juga tidak ditandatangani oleh orang yang bersangkutan.

5. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi menandatangani surat sempadan pada orang yang tidak berhak atau orang lain dimungkinkan karena Tergugat Rekonsensi berkeinginan agar surat SKGR tersebut cepat selesai dan Penggugat I Dalam Rekonsensi dibebankan membayar Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) sesuai Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Retno Widayati.SH.
6. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi tersebut sangat merugikan Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonsensi sebab dengan tandatangan dalam surat SKGR tersebut maka surat atas nama Penggugat II Dalam Rekonsensi menjadi tidak benar atau Palsu.
7. Bahwa sesuai dengan Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tersebut Penggugat I dalam Rekonsensi telah melakukan pembayaran sejumlah Rp.1.100.000.000.- (satu milyar seratus juta rupiah) dan ditambah Rp.95.000.000.- (sembilan puluh lima juta rupiah) tanggal 22 Desember 2015 ke rekening Bank Panin milik Penggugat, sehingga total uang yang diterima Penggugat dari Tergugat I sejumlah Rp.1.195.000.000.- (satu milyar seratus sembilan puluh lima juta rupiah).
8. Bahwa oleh karena telah dapat dibuktikan sebaliknya Tergugat Rekonsensilah yang telah melakukan Perbuatan Wanprestasi maka seharusnya Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Retno Widayati.SH haruslah dinyatakan sah dan berharga dan tidak adapula alasan untuk dibatalkan dengan alasan akan menimbulkan kerugian yang cukup besar nantinya sebagaimana permintaan Tergugat Rekonsensi.
9. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonsensi ini, maka kerugian Materil dan Moril Penggugat I Dalam Rekonsensi dapat ditaksir dan dirinci sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materil :
 - Uang pembayaran tahap pertama Rp. Rp.1.100.000.000.- (satu milyar seratus juta rupiah) + Uang yang dibayarkan melalui Bank Panin kerekening Tergugat Rekonsensi Rp.95.000.000.- (sembilan puluh lima juta rupiah) = Rp.1.195.000.000.- (satu milyar seratus Sembilan puluh lima juta rupiah).



b. Kerugian Immateril :

- bahwa terganggunya pemikiran Penggugat I Rekonpensi secara Normal, munculnya rasa tidak nyaman, rasa malu atas perbuatan Penggugat Rekonpensi, sehingga sudah wajar kiranya Penggugat I Rekonpensi meminta kerugian sebesar Rp.5.000.000.000 .- (lima milyar rupiah).

10. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Rekonpensi ini didukung oleh fakta hukum yang benar guna menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Pekanbaru meletakkan Sita Jaminan (Concervatoir Beslag) atas benda tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi.

11. Bahwa agar Tergugat Rekonpensi tidak lalai dalam mentaati putusan dalam perkara ini nantinya, maka wajar kiranya Tergugat Rekonpensi untuk dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat I dalam Rekonpensi sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) per/hari untuk setiap keterlambatan melaksanakan putusan ini.

12. Bahwa karena gugatan Para Penggugat Rekonpensi didukung dengan bukti-bukti dan fakta-fakta yang sebenarnya, maka patut dan pantas pula gugatan Rekonpensi ini dikabulkan untuk seluruhnya dan sepatutnya Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh ongkos perkara ini.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas, Para Penggugat Dalam Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini untuk menolak dan mengenyampingkan gugatan Tergugat Rekonpensi seluruhnya dan mengabulkan Eksepsi, Jawaban Tergugat I dan Tergugat II Konvensi serta mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya serta berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI

A. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.
- Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur /Obscuur Libel atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard/NO).

B. DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard).

II. DALAM REKONPENSASI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat I Dalam Rekonsensi dan Penggugat II Dalam Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan ingkar janji atau wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berharga Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Retno Widayati.SH;
4. Menghukum Tergugat Rekonsensi membayar Ganti Kerugian kepada Penggugat I Dalam Rekonsensi baik Moril maupun Imateril sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materil :
 - Uang pembayaran tahap pertama Rp. Rp.1.100.000.000.- (satu milyar seratus juta rupiah) + Uang yang dibayarkan melalui Bank Panin kerekening Tergugat Rekonsensi Rp.95.000.000.- (sembilan puluh lima juta rupiah) = Rp.1.195.000.000.- (satu milyar seratus Sembilan puluh lima juta rupiah).
 - b. Kerugian Imateril :
 - bahwa terganggunya pemikiran Penggugat I Rekonsensi secara Normal, munculnya rasa tidak nyaman, rasa malu atas perbuatan Penggugat Rekonsensi, sehingga sudah wajar kiranya Penggugat I Rekonsensi meminta kerugian sebesar Rp.5.000.000.000 .- (lima milyar rupiah).
5. Menyatakan Sita Jaminan (Concervatoir Beslag) dalam perkara ini sah, kuat dan berharga.
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) per/hari untuk setiap keterlambatannya dalam melaksanakan isi putusan ini;
7. Menghukum Tergugat Rekonsensi membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam persidangan ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi;

III. DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

Halaman 19 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bengkalis tanggal 18 September 2018 Nomor 231/Pdt.G/2017/PN Pbr, yang amar selengkapnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI;

DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Tergugat-I dan Tergugat-II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) ;
- Menyatakan tidak berkekuatan hukum Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) tanggal 23 Oktober 2015 antara Penggugat dengan Tergugat I yang terdaftar di kantor Turut Tergugat II Nomor Register : 453/592.2/12/2015 tanggal 1 Desember 2015 dan diketahui oleh Turut Tergugat III dengan Nomor Register : 668/PYK/12/2015 tanggal 2 Desember 2015, dengan luas 4.206 M² dengan ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatas dengan Devi Muliarti45,50 meter;
Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan. Darma Bakti Ujung 45,20 meter;
Sebelah Barat berbatas dengan Anton92 meter;
Sebelah Timur berbatas dengan Andy Leo 93,50 meter;
- Menyatakan tidak berkekuatan hukum Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) tanggal 23 Oktober 2015 antara Penggugat dengan Tergugat II yang didaftarkan di kantor Turut Tergugat II Nomor Register : 452/592.2/12/2015 tanggal 1 Desember 2015 dan diketahui oleh turut Tergugat III Camat Payung Sekaki dengan Nomor Register : 667/PYK/12/2015 tanggal 2 Desember 2015, dengan luas 2.908 M² dengan ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut:-
Sebelah Utara berbatas dengan J. Sitanggang33,50 meter ;
Sebelah Selatan berbatas dengan Yusriadi 45,20 meter ;

Halaman 20 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/PT PBR



Sebelah Barat berbatas dengan T,Sregar/Suwardi 86,50 meter ;

Sebelah Timur berbatas dengan Suwardi 80,20 meter ;

- Menyatakan Surat Keterangan Ganti Kerugian dengan Nomor Register: 5992.2/429/X/2001 tanggal 29 Oktober 2001 yang ditandatangani oleh Lurah Labuh Baru Barat, dan Nomor Regiter : 554037-KT/X/2001 tertanggal 29 Oktober 2001 yang ditandatangani oleh Camat Tampan masih tetap berlaku sah seperti semula dengan luas tanah 8.750 M²;
- Menghukum Turut Tergugat I untuk menyerahkan kedua SKGR dimaksud di atas kepada Penggugat ;
- Menghukum Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mencoret dari Buku Pendaftaran dan mencatat pembatalannya atas kedua SKGR dimaksud di atas yaitu Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) tanggal 23 Oktober 2015 antara Penggugat dengan Tergugat II yang didaftarkan di kantor Turut Tergugat II Nomor Register : 452/592.2/12/2015 tanggal 1 Desember 2015 dan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) tanggal 23 Oktober 2015 antara Penggugat dengan Tergugat I yang terdaftar di kantor Turut Tergugat II Nomor Register : 453/592.2/12/2015 tanggal 1 Desember 2015 ;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan tanah perkara seperti semula kepada Penggugat yaitu tanah sebagaimana dimaksud dalam kedua SKGR dimaksud di atas ;

DALAM REKONPENSII

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II Dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Konvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan ingkar janji atau wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berharga Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 26 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Retno Widayati.SH;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat dalam Konvensi membayar Ganti Kerugian kepada Penggugat I Dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Konvensi sebagai berikut :
Kerugian Materil :

Halaman 21 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/PT PBR



- Uang pembayaran tahap pertama Rp. Rp.1.100.000.000.- (satu milyar seratus juta rupiah) + Uang yang dibayarkan melalui Bank Panin kerekening Tergugat Rekonvensi Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) = Rp.1.195.000.000.- (satu milyar seratus Sembilan puluh lima juta rupiah) dikurang 10% nya dari jumlah diatas yaitu;
Rp. 1.195.000,000,- dikurang 119,500,000,- = Rp. 1.075,500,0000,-

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp. 2.146.000,- (dua juta seratus empat puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dari **Akta** Pernyataan Permohonan Banding Nomor 231/Pdt.G/ /2017/PN Pbr yang dibuat oleh **Hj. Des Surya, S.H.,M.H.** Plh. Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, yang menerangkan bahwa pada tanggal 15 Agustus 2018, **Pembanding/semula Penggugat** dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Yoanna Nilaskresna, S.H.,M.H, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Agustus 2017, mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 231/Pdt.G/2017/PN Pbr tanggal 1 Agustus 2018 dan pernyataan banding dari **Pembanding/semula Penggugat** tersebut telah diberitahukan dengan baik dan sempurna masing-masing kepada **Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II** melalui kuasa hukumnya ,**Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat 1** pada tanggal 27 Agustus 2018 dan kepada **Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat III** pada tanggal 28 Agustus 2018, sebagaimana tersebut Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 231/Pdt.G /2017/PN. Pbr;

Menimbang, bahwa dari Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas perkara masing-masing tanggal 12 Oktober 2018 dan tanggal 15 Oktober 2018 Nomor 231/Pdt.G/2017/PN Pbr yang dibuat dan ditandatangani oleh Hendri Ruspianto,S.H. Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru telah diberikan kesempatan kepada **Pembanding/semula Penggugat, Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II, Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II, Turut**

Halaman 22 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding III/semula Turut Tergugat III untuk membaca/mempelajari berkas perkara Nomor 231/Pdt.G/2017/PN Pbr di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru selama 14 hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk pemeriksaan dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa **Pembanding/semula Penggugat** tidak mengajukan Memori Banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat berkas-berkas beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 231/Pdt.G/2017/PN Pbr tanggal 1 Agustus 2018, maka Pengadilan Tinggi dapat menerima pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama, dengan pertimbangan sebagaimana tersebut dibawah ini :

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti secara cermat dan menilai fakta-fakta hukum dan atau bukti-bukti dalam berkas perkara tersebut, ternyata bahwa baik fakta-fakta hukum dan atau bukti-bukti tersebut telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama secara tepat dan benar menurut hukum, maka oleh karena itu pertimbangan Hakim Tingkat Pertama diambil alih Pengadilan Tinggi dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutuskan perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 231/Pdt.G/2017/PN Pbr tanggal 1 Agustus 2018 patut untuk dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka **Pembanding/semula Penggugat Konkonsi/Tergugat Konkonsi** dan **Para Penggugat Konkonsi/semula Para Tergugat Konkonsi** berada dipihak yang kalah, sehingga ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan ini dibebankan kepadanya ;

Halaman 23 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal-pasal dari Undang-Undang dan peraturan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 231/Pdt.G/2017/PN Pbr tanggal 1 Agustus 2018, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum **Pembanding/semula Penggugat Konkensi/Tergugat Rekonpensi dan Para Penggugat Rekonpensi/semula Para Tergugat Konkensi** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari **Senin** tanggal **18 Februari 2019**, oleh kami **Fakih Yuwono, S.H** sebagai Ketua Majelis Hakim, **Tony Pribadi S.H., M.H.**, dan **Made Sutrisna, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim pada hari **Jum'at** tanggal **1 Maret 2019** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Ikhwan, S.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim – Hakim Anggota,

Ketua Majelis Hakim

Tony Pribadi, S.H., M.H.

Fakih Yuwono, S.H.,

Made Sutrisna, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Halaman 24 dari 24 halaman Putusan Nomor 215/PDT/2018/PT PBR



Ikhwan, S.H.

Biaya-biaya Banding :

1. Materai.....Rp. 6.000,00
2. Redaksi..... Rp. 5.000,00
3. Administrasi Banding Rp. 139.000,00
- Jumlah.....Rp. 150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah)