



**PUTUSAN**

**Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **ANITA**, tempat tanggal lahir Medan 19 Desember 1976, Umur 46 Tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Jl. Merpati RT. 002 RW. 006 Kelurahan Tangkerang Timur, Kec. Tenayan Raya, Kota Pekanbaru – Riau;
2. **YUDIANTO**, tempat tanggal lahir Bengkalis, 12 November 1976, Umur 46 Tahun, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Jl. Merpati RT. 002 RW. 006 Kelurahan Tangkerang Timur, Kec. Tenayan Raya;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dedi Osri, S.H., H. Rusli, S.H., Fauzi Rizky, S.H., M.H.**, Advokat Pada **Kantor Advokat Dedi Osri, SH & Rekan**, berkantor di Jalan Ketapang Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 014/KA-DO/SKK/12.23 tertanggal 11 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Lawan

**S. CHOLIS TYANINGSIH**, Lahir di Banjar Negara, tanggal 20 Maret 1963, Umur 60 tahun, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Beralamat di Jalan Paus Nurul Yakin Blok E/I RT/RW 002/007, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. H. Adly, S.H., M.H., Alkhoviz Syukri, S.H., Advokat pada Kantor Hukum “ATR & Rekan”, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No.121C Lt.II Kel. Wonorejo Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Januari 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 15 Desember 2023 dalam Register Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dahulu Penggugat memiliki sebidang tanah dengan seluas ± 3,178,02 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Ring Road 70 RT. 001 RW 003 Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru atas nama ANITA dengan Register

*Halaman 1 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr*



Kelurahan Tuah Negeri Nomor: 130/TN/590/VII/2021 tanggal 16 Juli 2021 dan Register Kecamatan Tenayan Raya Nomor: 821/590/TR/2021 tanggal 16 Juli 2021, dengan batas dan ukuran sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Anak Sungai Tenayan Uk. 16,5/10/10/11,2/15/14/16/17/14/15/25/12,5m
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Sutrisno uk. 164 m
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Pemko Pekanbaru uk. 0 m
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Anak Sungai Tenayan uk. 12,7m

2. Bahwa sekira pertengahan tahun 2021 telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebahagian lahan milik Penggugat, yang mana lahan milik Penggugat dalam satu persil surat memiliki luas  $\pm 3,178,02 \text{ M}^2$ , sedangkan lahan yang dijual belikan seluas  $\pm 500 \text{ M}^2$ , lalu antara Penggugat dan Tergugat telah menyepakati harga lahan yang di jual belikan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
3. Bahwa pada saat terjadi jual beli lahan tersebut antara Penggugat dan Tergugat sama-sama telah menyadari bahwa lahan itu akan di ganti rugi/masuk pembebasan lahan genangan waduk Perkantoran Tenayan Raya Kota Pekanbaru tahun anggaran 2021 oleh pihak Pemerintahan Kota Pekanbaru;
4. Bahwa untuk melanjutkan proses jual beli lahan seluas  $\pm 500 \text{ M}^2$  maka Penggugat telah menyarankan Tergugat untuk segera mengirimkan biaya sesuai harga jual beli yang disepakati dan meminta Tergugat untuk memecahkan surat tanah yang masuk dalam objek lahan yang telah dijual kepada Tergugat, namun ketika itu justru Tergugat malah mengarahkannya kepada pembuatan perikatan jual beli dibawah tangan, dengan alasan agar proses ganti rugi dari pihak Pemerintah Kota Pekanbaru (dalam hal ini Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru) cukup dicairkan kepada Penggugat saja terlebih dahulu guna mempercepat proses ganti rugi, setelah pencairan dana ganti rugi baru nantinya diserahkan kepada Tergugat, tanpa berfikir hal yang lain-lain maka Penggugat menyetujuinya saja karena tidak ada maksud dan niat lain untuk merugikan Tergugat hingga terjadilah Pembuatan surat jual beli berupa Surat Pernyataan Telah Menjual tanggal 17 September 2021 yang dibukukan dan didaftarkan pada tanggal 17-09-2021 ke Erry Hendra Gunawan, SH, Sp.N Notaris Kota Pekanbaru;
5. Bahwa sesuai dengan bunyi perjanjian dalam Surat Pernyataan Telah Menjual tanggal 17 September 2021, maka pada halaman 2 paragraf ke-empat didalamnya berbunyi :

*Halaman 2 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr*



"Pihak Pertama menyatakan sejumlah uang yang akan diterima dari pembayaran ganti rugi dari luas tanah lahan 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) dari total luas tanah /lahan ± 3.178,02 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus tujuh puluh delapan koma dua meter persegi) dari Dinas Pertanahan Pemerintah Kota Pekanbaru atas Surat Pernyataan Ganti Rugi tanah tersebut pada tahun ini (2021) estimasi dibulan September akan diterima atau ditransfer pada Bank Riau Kepri keatas nama ANITA nomor rekening 820-31-463666. Selanjutnya sejumlah uang yang diterima Pihak Pertama tersebut segera diserahkan langsung kepada Pihak Kedua (S. CHOLIS TYANINGSIH) baik secara tunai ataupun dengan transfer ke rekening atas nama S. CHOLIS TYANINGSIH"

Maka atas bunyi perjanjian ini kewajiban atau prestasi Penggugat (Pihak Pertama) sebagai penjual akan menyerahkan nilai ganti rugi yang didapat dari Pihak Pemerintah Kota Pekanbaru (Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru) kepada Tergugat sesuai nilai ganti rugi untuk lahan yang telah dijual belikan dengan maksud bahwa walaupun nilai jual beli lahan 500 m<sup>2</sup> tersebut antara Penggugat dan Tergugat sesuai perjanjian sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), sedangkan nilai ganti rugi yang didapat untuk keseluruhan lahan milik Penggugat per-meternya Rp. 216.000,- (Dua ratus enam belas ribu delapan puluh rupiah), sehingga Tergugat mendapatkan ganti kerugian sebesar 500 m<sup>2</sup> x Rp. 216.000 = Rp. 108.000.000 (seratus delapan juta rupiah);

6. Bahwa sekira Desember 2021 Penggugat telah menerima uang ganti rugi/pembebasan lahan genangan waduk perkantoran tenayan raya diatas lahan milik Penggugat seluas 3.178,02 m<sup>2</sup> tersebut yang total ganti ruginya bernilai sebesar Rp. 686.747.000, lalu Penggugat segera mengeluarkan uang milik Tergugat karena telah menerima ganti rugi dengan besaran sesuai nilai ganti rugi per-meter Rp. 216.000,- dikali 500 m<sup>2</sup> (lahan yang dibeli oleh Tergugat) = Rp. 108.000.000 (seratus delapan juta rupiah). Uang ganti rugi milik Tergugat ini telah pernah Penggugat serahkan kepada Tergugat sesaat setelah diterimanya ganti rugi yaitu pada Desember 2021, namun Tergugat menolak untuk menerimanya dengan alasan digabungkan saja dengan uang ganti rugi lahan lainnya yang masih menunggu pencairan juga (lahan Penggugat yang lain dan dibeli juga oleh Tergugat seluas 1.146 m<sup>2</sup>) padahal uang ganti rugi lahan 500 m<sup>2</sup> tersebut telah Penggugat bawa secara tunai ke rumah Tergugat, akan tetapi Tergugat malah meminta menaguhkannya;
7. Bahwa Penggugat telah menyampaikan berkali-kali dan berulang-ulang agar Tergugat dapat menerima terlebih dahulu uang yang telah ada pada Penggugat atas ganti rugi lahan yang telah dicairkan pihak Pemko Pekanbaru, namun lagi-



lagi Tergugat selalu meminta untuk ditangguhkan juga, sehingga ketentuan atau prestasi didalam perjanjian tidak terlaksana dikarenakan Tergugat tidak menerima uang ganti rugi yang telah disepakati pemberiannya pada saat telah adanya pencairan sebagaimana klausul pada halaman kedua paragraph keempat Surat Pernyataan telah menjual tanggal 17 September 2021, berbunyi :

*"Pihak Pertama menyatakan sejumlah uang yang akan diterima dari pembayaran ganti rugi dari luas tanah lahan 500 m2 (lima ratus meter persegi) dari total luas tanah /lahan  $\pm$  3.178,02 m2 (tiga ribu seratus tujuh puluh delapan koma dua meter persegi) dari Dinas Pertanahan Pemerintah Kota Pekanbaru atas Surat Pernyataan Ganti Rugi tanah tersebut pada tahun ini (2021) estimasi dibulan September akan diterima atau ditransfer pada Bank Riau Kepri keatas nama ANITA nomor rekening 820-31-463666. Selanjutnya sejumlah uang yang diterima Pihak Pertama tersebut segera diserahkan langsung kepada Pihak Kedua (S. CHOLIS TYANINGSIH) baik secara tunai ataupun dengan transfer ke rekening atas nama S. CHOLIS TYANINGSIH"*

Bahwa dengan tidak diterimanya oleh Tergugat dana ganti rugi tersebut sesuai yang telah diperjanjikan dalam perikatan, maka perbuatan Tergugat telah terkualifikasi sebagai perbuatan ingkar janji/wanprestasi;

8. Bahwa tanpa ada informasi apapun kepada Penggugat, tiba-tiba Tergugat melaporkan Penggugat ke Polresta Pekanbaru sebagaimana laporan polisi nomor:LP/B/344/IV/2023/SPKT/POLRESTA PEKANBARU/POLDA RIAU tanggal 30 April 2023, dengan dugaan tindak pidana penipuan dan/atau penggelapan sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 378 dan Pasal 372 KUHPidana terkait dengan dana ganti rugi atas lahan 500 m2 milik Tergugat, tentu saja hal ini membuat Penggugat terkejut karena selama ini sudah meminta kepada Tergugat untuk menerima uang sejumlah Rp. 108.000.000,- dari hasil ganti rugi tanah seluas 500 M2 milik Tergugat, namun justru Tergugatlah yang tidak mau menerima dengan alasan ditangguhkan saja;
9. Bahwa dalam proses pemeriksaan di Polresta Pekanbaru pada saat dilakukan upaya restorative justice di Polresta Pekanbaru, Penggugat tetap beritikad baik dengan membawa uang sejumlah Rp. 108.000.000,- dengan maksud agar diberikan kepada Tergugat, namun dihadapan pihak penyidik Tergugat tidak bersedia menerima uang tersebut, malah Tergugat meminta uang sejumlah Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) atas ganti rugi tanah seluas 500M2 dari Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru kepada PENGGUGAT bila mau permasalahan ini dinyatakan selesai, hal ini jelas sudah tidak sesuai lagi dengan ketentuan hukum karena tidak memiliki dasar;



10. Bahwa Penggugat secara persuasif telah menyampaikan kepada Tergugat tentang hak yang dapat diterimanya sesuai dengan hitungan per-meter atas tanah yang telah diganti rugi oleh Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru, namun Tergugat tetap tidak menerima penjelasan Penggugat tersebut dan tetap meminta uang sejumlah Rp. 125.000.000,- dan Penggugat juga sudah menanyakan kepada Tergugat asal muasal nilai Rp. 125.000.000,- tersebut tetapi tidak ada penjelasan yang jelas dari Tergugat;
11. Bahwa atas laporan aquo pada sekira bulan November 2023, Penggugat diminta membuat pernyataan terkait persoalan laporan tersebut, diduga dibawah ancaman dan tekanan akan dijadikan Tersangka membuat pernyataan berkaitan mengembalikan uang titipan sebesar Rp. 120.000.00,- (seratus dua puluh juta rupiah) sebagaimana Surat Pernyataan tanggal 15 November 2023 atas nama Anita dan dipaksa memberikan seluruh ganti rugi yang tidak sesuai lagi dengan jual beli (lahan 1.146 m2) sebagaimana Surat Pernyataan tanggal 15 November 2023 atas nama Anita, yang mana kedua surat pernyataan ini tidak berdasar dan bertentangan dengan hukum, pernyataan dibuat dibawah tekanan dan paksaan sehingga dapat dibatalkan demi hukum;
12. Bahwa atas perbuatan dari Tergugat yang tidak menjalankan kewajiban atau prestasi sesuai perikatan yang telah dibuat hingga terjadinya wanprestasi dan saat ini telah melaporkan Penggugat kepada Polresta Pekanbaru telah menimbulkan kerugian materil dan immaterill terhadap Penggugat, dapat diuraikan sebagai berikut:
  - a. **Kerugian Materill**
    - Operasional dan akomodasai Penggugat selama proses penanganan perkara di Polresta Pekanbaru selaku Terlapor sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah);
    - Honorarium Advokat untuk mendampingi Penggugat selama proses penanganan perkara di Polresta Pekanbaru selaku Terlapor sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);Total kerugian Materill Penggugat sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).
  - b. **Kerugian Immaterill** yang dialami oleh Penggugat adalah terganggunya pikiran, kerjaan dan mental dari Penggugat akibat laporan polisi tersebut sehingga Penggugat merasa dirugikan secara immaterial dan menuntut Tergugat untuk mengeluarkan pernyataan permintaan maaf secara tertulis dan tuntutan immaterial sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah).





13. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana yang telah diuraikan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala ganti kerugian materil dan immaterial yang diakibatkan atas perbuatan wanprestasi tersebut (vide Pasal 1243 KUHPerdara), sehingga karenanya cukup alasan bagi Penggugat untuk mengajukan biaya ganti kerugian materil dan immateril dalam perkara ini;
14. Bahwa telah jelas dan nyata Tergugat telah melakukan wanprestasi, sudah sepatutnya secara hukum Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari bilamana lalai melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
15. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi, maka telah patut dan adil dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Pernyataan Telah Menjual tertanggal 17 September 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat dibawah tangan yang telah dibukukan dan didaftarkan oleh Notaris ERRY GUNAWAN pada tanggal 17 September 2021 adalah sah, berharga dan mengikat para pihak;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak bersedia memenuhi prestasi untuk menerima uang ganti rugi sebesar Rp. 108.00.000,- (seratus delapan juta) dari Penggugat atas ganti rugi tanah seluas 500M2 merupakan perbuatan wanprestasi/ingkar janji;
4. Menghukum Tergugat untuk menerima uang sejumlah Rp. 108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah) atas ganti rugi tanah seluas 500M2 dengan rincian sebagai berikut:  $500 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 216.000/\text{meter} = \text{Rp. } 108.000.000,-$  dari Penggugat secara tunai dan sekaligus.
5. Menyatakan :
  - 1) Surat Pernyataan tanggal 15 November 2023 atas nama Anita berkaitan mengembalikan uang titipan sebesar Rp. 120.000.00,- (seratus dua puluh juta rupiah);
  - 2) Surat Pernyataan tanggal 15 November 2023 atas nama Anita terkait dipaksa memberikan seluruh ganti rugi yang tidak sesuai lagi dengan jual beli (lahan 1.146 m2);



Kedua surat pernyataan ini tidak berdasar dan bertentangan dengan aturan dinyatakan tidak bernilai dan/atau batal demi hukum;

6. Menghukum Tergugat untuk membayarkan ganti kerugian materill dan immaterill kepada Penggugat sebagai berikut:

**Kerugian Materill**

- Operasional dan akomodasai Penggugat selama proses penanganan perkara di Polresta Pekanbaru selaku Terlapor sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah);
- Honorarium Advokat untuk mendampingi Penggugat selama proses penanganan perkara di Polresta Pekanbaru selaku Terlapor sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Total kerugian Materill Penggugat sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).

**Kerugian Immaterill** yang dialami oleh Penggugat adalah terganggunya pikiran, kerjaan dan mental dari Penggugat akibat laporan polisi tersebut sehingga Penggugat merasa dirugikan secara immaterial dan menuntut Tergugat untuk mengeluarkan pernyataan permintaan maaf secara tertulis dan tuntutan immaterial sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah).

7. Menghukum Tegugat untuk membayar (*dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari bilamana lalai melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Dan/atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil –adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk LIFIANA TANJUNG, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pekanbaru sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI:**

**DALAM EKSEPSI :**

**Gugatan yang diajukan Penggugat tidak dengan itikat baik.**

Bahwa suatu Gugatan yang diajukan ke Pengadilan adalah seharusnya diajukan dengan itikat baik untuk memperoleh Keadilan Hukum, akan tetapi dalam perkara ini Penggugat Anita dan Penggugat Yudianto yang merupakan pasangan suami istri dalam mengajukan Gugatan aquo adalah tidak dengan itikat baik, hal mana dibuktikan dari:

1. Bahwa pada Tahap MEDIASI di Pengadilan diadakan bersama Hakim Mediasi LIVIANA TANJUNG, S.H., M.H Hakim Mediator Pengadilan Negeri Pekanbaru, dimana Gugatan Pokok Penggugat adalah dengan alasan tentang Wanprestasi dan meminta pada poin 4 dalam amar Petitum Gugatan yakni: *"4. Menghukum Tergugat untuk menerima uang sejumlah Rp.108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah) atas ganti rugi tanah seluas 500 M<sup>2</sup> dengan rincian sebagai berikut: 500 M<sup>2</sup> x Rp.216.000/meter = Rp.108.000.000,- dari Penggugat secara tunai dan sekaligus."*
2. Bahwa setelah dengan berbagai pertimbangan dan saran dari Kuasa Tergugat dan dari berbagai Pihak, daripada berperkara dengan Penggugat (Anita dan Yudianto pasangan suami istri), Tergugat bersedia menerima segala amar dari Petitum poin 4. Gugatan Penggugat tersebut, dengan mau bersedia menerima uang sebesar Rp.108.000.000,00 (seratus delapan juta rupiah) secara tunai dan sekaligus, akan tetapi malah Penggugat sendiri yang TIDAK MAU MEMBAYAR sesuai dengan yang dimintanya sendiri dalam Gugatannya dan tidak bersedia berdamai;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, jelas dan terang Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah dengan ITIKAT TIDAK BAIK dan mau enak semau-maunya saja tanpa dasar hukum, sehingga Penggugat sudah seharusnya dinyatakan sebagai Penggugat yang TIDAK BERITIKAT BAIK.

**DALAM POKOK PERKARA:**

Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT seluruhnya, kecuali yang secara tegas TERGUGAT akui kebenarannya. Selain itu apa yang TERGUGAT sampaikan dalam EKSEPSI menjadi satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini yakni sebagai berikut:





1. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam poin 1 halaman 2 Gugatan, Tergugat tidak membantahnya, dan begitulah faktanya;
2. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam poin 2 halaman 2 Gugatan, bahwa Benar sebagian lahan dan tanah berikut tanaman yang ada diatas tanah seluas  $\pm 500 \text{ M}^2$  yang semula milik Penggugat Benar sudah dijual kepada Tergugat (Siti Cholistyaningsih) dengan harga Jual sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan sudah dibayar Lunas oleh Penggugat pada pertengahan tahun 2021, jadi tegasnya seluruh tanah dan tanaman yang ada diatasnya telah diperjualbelikan kepada Tergugat (Siti Cholistyaningsih);
3. Bahwa perlu sedikit Tergugat sampaikan Kronologis duduk Perkara sebenarnya, dimana awal mulanya sampai tanah milik Penggugat bersedia Tergugat beli adalah:
  - a. Bahwa pada pertengahan tahun 2021 Penggugat datang menemui Tergugat ke kantor Tergugat bersama seorang bernama Yuliaty Barus, yang mengenalkan kepada Tergugat pada sekitar Jam 10 (sepuluh) pagi disaat jam aktif kerja dan Penggugat juga mengenalkan dirinya adalah sebagai Caleg dari Golkar pada Tahun Pemilihan Umum 2019, adapun tujuannya bertemu dengan Tergugat adalah untuk meminjam uang serta mengatakan Penggugat memiliki beberapa persil tanah yang akan diganti rugi oleh Pemerintah Kota Pekanbaru, kemudian Tergugat sampaikan tidak mau walau dengan berbagai alasan apapun juga, pertemuan tersebut hanya 10 menit sebab Tergugat saat yang bersamaan juga dipanggil pimpinan tempat Tergugat bekerja;
  - b. Bahwa setelah pertemuan pada pagi harinya kemudian pada malam hari yang sama Penggugat datang lagi ke rumah Tergugat, Tergugat tetap tidak bersedia meminjamkan uang, dan Penggugat menyampaikan bahwa Penggugat sangat membutuhkan uang serta menyampaikan beberapa alasan kesempitannya adalah untuk berobat suaminya Yudianto (juga Penggugat), Mobil Penggugat juga sedang jatuh tempo di Pegadaian Medan dan selain itu, Penggugat juga menyampaikan kesulitannya pada masa Pandemi Covid 2020 – 2021 akan tetapi Tergugat tetap tidak bersedia meminjamkan uang, kemudian Penggugat membujuk-bujuk terus Tergugat dengan segala cara, termasuk dengan menyampaikan Penggugat ada memiliki tanah yang akan diganti rugi oleh Pemerintah Kota Pekanbaru, Tergugat tetap tidak bersedia baik meminjamkan uang ataupun untuk membeli tanah milik Penggugat;
  - c. Bahwa kemudian Penggugat Anita melalui WA (Aplikasi WhatsApp) selalu membujuk-bujuk dan merayu Tergugat untuk mau membeli tanahnya dengan memperlihatkan foto-foto suaminya di Handphone milik Penggugat yang lagi

*Halaman 9 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN 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)



dalam kondisi berdarah/muntah darah di kamar mandi, akan tetapi setelah Tergugat lihat fotonya Tergugat jijik dan mulai merasa kasihan, mulai ada timbul rasa iba dan ingin membantu, Penggugat juga berulang kali memperlihatkan gambar Peta Bidang tanahnya dan berulang kali juga memberikan penjelasan kepada Penggugat untuk tidak perlu takut dan khawatir mengenai pengembalian uangnya jika pun terjadi Jual Beli terhadap tanah Penggugat. Penggugat juga MENJAMIN bahwa tanah tersebut pasti akan diganti rugi Pemerintah Kota Pekanbaru;

- d. Bahwa beberapa hari kemudian datang lagi Penggugat ke rumah Tergugat membujuk untuk dapat membeli tanahnya dengan berbagai macam janji-janji manis supaya dapat uang dari Tergugat, termasuk menyampaikan "*nantinya tidak perlu dibaliknamakan surat tanahnya, karena akan lebih cepat proses penggantian rugi dari Pemerintah Kota Pekanbaru tetap saja atas nama Penggugat, dengan janji-janji begitu dapat uang pembayaran ganti rugi dari Pemerintah Kota Pekanbaru (Pemko), maka uang akan Penggugat langsung transfer ke rekening Tergugat*";
- e. Bahwa akhirnya dengan janji-janji manis tersebut akhirnya Tergugat bersedia membantu dengan cara membeli tanah/lahan berikut tanaman yang ada di atasnya milik Penggugat seluas 500 M<sup>2</sup> dengan harga sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan dibuat Surat Pernyataan Telah Menjual tanggal 17 September 2021 Pihak Penjual ANITA dan YUDIANTO (Penggugat) dan Pembeli S. CHOLISTYANINGSIH (Tergugat) disaksikan oleh YULIATY BARUS dan telah dibukukan (*waarmerking*) oleh Notaris Kota Pekanbaru ERRY HENDRA GUNAWAN, S.H., Sp. N tanggal 17 September 2021;
- f. Bahwa kemudian setelah selesai transaksi Jual Beli berselang dua minggu, dengan pola dan cara yang sama Penggugat kembali datang ke rumah Tergugat tanpa malu-malu lagi terkadang bertamu ke rumah Tergugat diatas jam 21.00 WIB atau Jam 9 (Sembilan) malam, bahkan di jam jam yang seharusnya adalah jam istirahat malam dan diwaktu subuh, Penggugat kembali menawarkan agar Tergugat mau lagi membeli tanah Penggugat dengan alasan yang sama seperti alasan sebelumnya bahwa Penggugat dalam KONDISI TERJEPIT DAN SANGAT MEMBUTUHKAN UANG untuk kebutuhan Keluarga dan menyampaikan bahwa anak anak dalam situasi bersekolah di Jakarta dan beberapa asetnya yang di luar Pekanbaru sedang terancam di lelang karena menunggak bayar, sehingga sangat membutuhkan dana lagi;

Halaman 10 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr



- g. Bahwa Suami Tergugat sangat terganggu dengan pola dan cara Penggugat Anita berulang kali bertamu ke rumah tanpa kenal waktu apalagi Tergugat sedang menjalani masa masa akan Purna Tugas, terkadang suami Tergugat membanting pintu kamar sebagai isyarat agar jam bertamu selesai, akan tetapi Penggugat tidak peduli dan tidak ada merasa tidak enak sedikit pun;
- h. Bahwa kemudian pada sekitar Bulan Juni 2022 setelah selalu Tergugat tanyakan, Tergugat baru mengetahui dari orang lain ternyata pada Bulan Desember 2021 Tanah milik Penggugat (Anita dan Yudianto) sudah dibayar oleh Pemerintah Kota Pekanbaru untuk tanah seluas 3.178 M<sup>2</sup> dan tanaman di atasnya seluruhnya sebesar Rp.686.474.000,- (enam ratus delapan puluh enam juta empat ratus tujuh puluh empat ribu rupiah), tanpa memberitahukan kepada Tergugat;
- i. Bahwa tentu saja begitu mengetahui Penggugat sudah menerima uang tanpa diberitahukan kepada Tergugat, Tergugat merasa dikhianati/dibohongi dan telah ditipu mentah-mentah oleh orang yang sudah dibantu yang pada saat butuh uang untuk berobat Penggugat (Yudianto), tega membohongi Tergugat, akhirnya terjadilah ribut-ribut antara Penggugat dan Tergugat, Tergugat juga melaporkan situasi dan hal tersebut kepada Pemerintah Kota Pekanbaru dan menyampaikan akan menempuh upaya hukum;
- j. Bahwa antara Tergugat dengan Penggugat tidak juga menemui suatu titik temu walau sudah diadakan beberapa kali pertemuan untuk perdamaian, karena memang uang hasil ganti rugi tanah dan tanaman yang ada di atasnya telah habis digunakan oleh Penggugat dan tidak pernah diserahkan kepada Tergugat;
- k. Bahwa pada tanggal 20 September 2022 akhirnya Tergugat menempuh Upaya Hukum dengan melaporkan Penggugat dengan Perihal Laporan Pengaduan terhadap Penggugat di Kepolisian Daerah Riau Resort Kota Pekanbaru;
- l. Bahwa telah diadakan proses pemeriksaan saksi-saksi di Kepolisian dan berproses termasuk dengan adanya upaya-upaya perdamaian di Kepolisian Daerah Riau Resort Kota Pekanbaru, tapi belum juga menemui titik temu untuk perdamaian;
- m. Bahwa pada tanggal 26 September 2022 Tergugat dapat Surat Pemberitahuan Perkembangan hasil penelitian laporan pengaduan dari Kepolisian Daerah Riau Resor Kota Pekanbaru;
- n. Bahwa setelah berbagai upaya ditempuh tidak juga ada titik temu sementara Laporan Tergugat belum juga dilanjutkan, maka Tergugat mengadakan

Halaman 11 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr



kepada Polda Riau terkait perlakuan terhadap Laporan Tergugat pada tanggal 23 April 2023;

- o. Bahwa pada tanggal 30 April 2023 Tergugat membuat Laporan Polisi (LP) terhadap Penggugat (ANITA dan YUDIANTO) sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor: STPL/B/344/IV/2023/SPKT/POLRESTA PEKANBARU/POLDA RIAU tanggal 30 April 2023;
- p. Bahwa pada tanggal 16 Mei 2023 Tergugat menerima tembusan Surat Perintah Dimulai Penyidikan (SPDP) dari Kepolisian Resor Pekanbaru dengan dugaan tindak pidana yang dilakukan oleh Penggugat (Anita dan Yudianto);
- q. Bahwa oleh karena lambat ditindak lanjuti, maka pada tanggal 19 Desember 2023 Tergugat mengirimkan Surat Laporan Pengaduan kepada Kepala Kepolisian Daerah Riau;
- r. Bahwa pada tanggal 22 Desember 2023 Tergugat mendapat kabar bahwa Tergugat digugat secara Perdata di Pengadilan Negeri Pekanbaru, walaupun tidak mendapat panggilan akhirnya Tergugat berinisiatif mencari informasi tentang kebenaran Gugatan terhadap Tergugat ke PTSP Pengadilan Negeri Pekanbaru, ternyata benar ada gugatan, dan ternyata sebelumnya juga pernah ada Gugatan yang terdaftar di Pengadilan Negeri Pekanbaru terhadap perkara yang sama, tetapi Tergugat tidak pernah tahu, sedangkan di SIPP Pengadilan malah sudah ada Putusan dan sudah ada juga Perkara yang dicabut;
4. Bahwa tidak benar dan Tergugat membantah dengan tegas dalil gugatan Penggugat dalam poin 4 halaman 2 dan 3 surat gugatannya, khususnya tentang Penggugat meminta untuk memecah Surat Tanah yang masuk lahan tanah yang sudah Penggugat jual kepada Tergugat, tetapi justru Penggugat yang meminta untuk tidak dibaliknamakan supaya cepat proses ganti rugi tanah dan meyakinkan Tergugat untuk percaya kepada Penggugat dan setelah uang ganti rugi diterima akan segera ditransfer kepada Tergugat oleh Penggugat, begitu manisnya janji-janji Penggugat agar Tergugat mau membeli tanah Penggugat, karena Penggugat sangat butuh uang pada saat itu, dan untuk ada Bukti Hitam di atas putihnya Jual beli memang diperlukan Surat Pernyataan Telah Menjual Tanah tanggal 17 September 2021 dan telah dibukukan dan didaftarkan (*waarmeking*) pada tanggal 17 September 2021 ke Erry Hendra Gunawan, SH., Sp. N Notaris di Kota Pekanbaru;
5. Bahwa sudah benar dalil Penggugat poin 5 halaman 3 Gugatannya, tentang Penggugat telah menjual Tanah kepada Tergugat, akan tetapi Surat Pernyataan tersebut bukanlah Perjanjian Para Pihak, tetapi Surat Pernyataan dari Penggugat

*Halaman 12 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr*



(suami istri) sendiri secara suka rela agar Tergugat mau dan bersedia membeli Tanah Penggugat, sedangkan yang menjadi persoalan adalah Penggugat tidak memberitahukan kepada Tergugat telah menerima Ganti Rugi dari Pemerintah Kota Pekanbaru sampai Tergugat sendiri yang mencari tahunya, dan barulah pada sekitar Bulan Juni 2022 Tergugat dapat informasi, bahwa Penggugat telah menerima uang ganti rugi dan tidak menyerahkannya kepada Tergugat sesuai dengan Pernyataan Penggugat, inilah pokok permasalahan sebenarnya, bahkan sampai sekarangpun Penggugat tidak juga mau menyerahkan uang yang seharusnya menjadi milik Tergugat;

6. Bahwa yang menjadi persoalan pokok sampai hari ini adalah Penggugat tidak juga menyerahkan uang hasil Ganti Rugi Tanah yang seharusnya menjadi milik Tergugat, bahkan setelah Tergugat menempuh upaya hukum dengan Melaporkan Penggugat ke Pihak yang berwajib Kepolisian Republik Indonesia Daerah Riau Resor Kota Pekanbaru atas Laporan Penipuan dan/atau Penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP dan/atau Pasal 372 KUHP pun Penggugat tidak juga menyerahkan uang yang seharusnya menjadi milik Tergugat, malah Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi kepada Tergugat, Tergugat juga tidak tahu cara berfikir dari Penggugat yang maunya seenak Penggugat saja sendiri, uang Jual Beli Tanah sudah Tergugat bayar Lunas kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,00 (saratus juta rupiah) pada saat Penggugat sangat-sangat membutuhkan uang untuk berobat Penggugat Yudianto pada tanggal 17 September 2021, kemudian pada bulan Desember 2021 Penggugat juga sudah menerima uang Ganti Rugi termasuk atas tanah Tergugat, kalau dari perhitungan Tergugat sebesar Rp.108.500.000,00 (seratus delapan juta lima ratus ribu rupiah), dengan rincian uang yang Penggugat terima Rp.686.474.000,- : (dibagi) luas tanah 3.163 M<sup>2</sup> = Rp.217.032,564 dengan pembulatan ke bawah sebesar = Rp.217.000,00 (dua ratus tujuh belas ribu rupiah) per meternya, bukan Rp.216.000,00 (dua ratus enam belas ribu rupiah) sebagaimana dalil Penggugat, sehingga seharusnya berjumlah adalah **Rp.108.500.000,00** (seratus delapan juta lima ratus ribu rupiah);
7. Bahwa TIDAK BENAR dalil Penggugat poin 6 halaman 4 Gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan "...telah pernah Penggugat serahkan kepada Tergugat sesaat setelah diterimanya ganti rugi yaitu pada Desember 2021, namun Tergugat menolak untuk menerimanya...dst.", dalil Gugatan tersebut adalah TIDAK BENAR sama sekali dan telah terjadi pemutarbalikan fakta yang diikuti dengan ITIKAT TIDAK BAIK, karena Tergugat saja baru tahu Penggugat telah menerima Ganti Rugi adalah sekitar Bulan Juni Tahun 2022 dan tahunya dari orang lain, sehingga

Halaman 13 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr





membuat Tergugat marah dan tidak percaya dengan janji-janji manis Penggugat ketika sebelum mendapatkan uang hasil bujuk rayu Tergugat untuk membeli tanahnya;

8. Bahwa TIDAK BENAR dalil Penggugat poin 6 halaman 4 Gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan "...Tergugat menolak untuk menerimanya dengan alasan digabungkan saja dengan uang ganti rugi lahan lainnya yang masih menunggu pencairan juga (lahan Penggugat yang lain dan dibeli juga oleh Tergugat seluas 1.146 M<sup>2</sup>) padahal uang ganti rugi lahan 500 M<sup>2</sup> tersebut telah Penggugat bawa secara tunai ke rumah Tergugat, akan tetapi Tergugat malah meminta menanggukannya", dalil Gugatan Penggugat tersebut adalah Tidak benar sama sekali, dan pandai memutarbalikan fakta, karena sampai saat ini Tergugat tidak pernah diserahkan uang apalagi Penggugat membawa secara tunai ke rumah Tergugat, bohong besar Penggugat tersebut, kalaulah benar saat itu atau "saat inipun kalau ada uang tersebut mana ? ayok bawa ke sini Tergugat terima...?", jadi jangan asal pintar ngomong dan memutar balikan fakta saja Penggugat tersebut, sedangkan terhadap tanah/lahan lain yang didalilkan Penggugat sampai saat inipun Penggugat TIDAK JUGA bersedia membalik namakan ke atas nama Tergugat, bahkan sudah juga dilaporkan kepada Kejaksaan Tinggi Riau oleh Penggugat, dan meminta Tergugat untuk bersedia membalik namakan, ketika Tergugat dipanggil Kejaksaan Tinggi Riau dan setuju atas permintaan untuk dibalik tersebut pada saat di Kejaksaan Tinggi Riau, malah mengatakan ANITA dan Yudianto malah tidak mau sampai sekarang, jadi dalil tersebut hanya dalil yang mengada-ada saja, bahkan memutar balikan fakta;
9. Bahwa TIDAK BENAR dalil Gugatan Penggugat poin 7 halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan "...Tergugat Wanprestasi/ingkar janji...dst.", alasannya karena dalil tersebut hanya dalil yang mengada-ada dan seolah-olah Tergugat tidak bersedia menerima uang padahal Penggugat TIDAK PERNAH sama sekali menyerahkan uang kepada Tergugat, bahkan memberitahukan saja dari Bulan Desember 2021, sampai Juni 2022 Tidak Pernah, bahkan berusaha diam-diam menyembunyikan informasinya, dibilang belum ada Ganti Rugi, sedangkan tentang Surat Pernyataan tanggal 17 September 2021 adalah Surat Pernyataan Penggugat, bukanlah Surat Perjanjian sebagaimana didalilkan Penggugat, akan tetapi karena saking liciknya Penggugat malah menuduh Tergugat yang wanprestasi/ingkar janji, uang saja tidak pernah diberitahukan kepada Tergugat sudah diterimanya sampai Tergugat sendiri yang mengetahui dari orang lain pada Bulan Juni 2022, sekarang Tergugat pula yang dituduh Wanprestasi/ingkar janji, semoga Allah SWT memberikan hukuman dan petunjuk atas tuduhan tidak



berdasar dan memutarbalikan fakta dari Penggugat, “*kalaupun benar ada uang, mana uangnya ? Tergugat terima, jangan dulu sekarang saja berikan mana uangnya Tergugat terima mana?*”, jangan banyak ngomong merangkai kata-kata bohong Terlalu banyak dosa nanti Penggugat ingat Allah kita sama-sama Islam;

10. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat poin 9 dan poin 10 halaman 5, yang pada pokoknya menyatakan Tergugat minta uang ganti rugi sebesar Rp.125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), karena angka sebesar Rp.125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) munculnya adalah dari Penggugat sendiri yang menjanjikan kepada Tergugat sewaktu Penggugat meminjam uang pertama, kemudian janji-janji manis Penggugat agar mau membeli tanah Penggugat, bahwa nilai ganti rugi seluruhnya nanti untuk Tergugat adalah sebesar Rp.125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), yang apabila kurang maka Penggugat yang akan memberi secara sukarela kepada Tergugat dengan janji-janji manis dimana pada saat itu nantinya Penggugat juga menerima uang ganti rugi atau dalam keadaan sedang ada uang yang cukup, jadi munculnya angka Rp.125.000.000,00 yang benar adalah justru dari Penggugat sendiri, bukan dari Tergugat/Bukan Tergugat yang meminta;
11. Bahwa Tidak Benar dalil gugatan Penggugat poin 11 halaman 5 dan 6, pada pokoknya tentang dalil “...adanya 2 (dua) Surat Pernyataan Penggugat November 2023 terhadap 2 (dua) objek Tanah yang dibeli yang dibuat Penggugat dibawah ancaman dan tekanan..dst.”, karena Justru Surat Pernyataan Penggugat tanggal 15 November 2023 adalah hasil Pertemuan Perdamaian yang dilakukan antara Penggugat dengan Mediator Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru di Kantor Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru sebagai Pihak yang memberi/merealisasikan Pembayaran Ganti Rugi, sedangkan pada saat itu Tergugat TIDAK HADIR secara langsung, tetapi hadir Zoom dari Pulau Jawa (Semarang), jadi sangat TIDAK BERDASAR dan sangat TIDAK BENAR dalil Penggugat tersebut, mana mungkin Tergugat bisa mengancam atau menekan Penggugat, oleh karena itu dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada, sudah seharusnya dinyatakan DITOLAK;
12. Bahwa TIDAK BENAR dalil Gugatan Penggugat poin 12 halaman 6, karena tindakan menempuh upaya hukum dengan melaporkan Penggugat ke Kepolisian Resor Kota Pekanbaru (sedang berproses sampai sekarang) adalah Upaya Hukum Legal dan Sah dimata hukum di Republik Indonesia dan upaya itulah yang benar yang seharusnya dilakukan oleh warga Negara Republik Indonesia, bukan dengan main hakim sendiri, sehingga Tidak Benar upaya hukum tersebut dapat menimbulkan kerugian materil dan immateril bagi Penggugat, justru Tergugatlah yang dirugikan yang sampai saat sekarang tidak juga menerima apa yang



seharusnya menjadi hak Tergugat sebagai uang ganti rugi tanah yang sudah Tergugat beli.

Bahwa cara berfikir Penggugat sangat licik dan penuh kebohongan, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk mempertimbangkan dengan analisa hukum yang masuk akal, dimana kronologisnya adalah pada saat itu Penggugat butuh uang karena Penggugat Yudianto suami/Penggugat Anita dalam keadaan sakit, kemudian meminjam uang kepada Tergugat, dan Tergugat tidak bersedia, lalu Penggugat membujuk rayu terus supaya membeli tanah milik Penggugat yang katanya akan diganti rugi Pemko, tapi karena butuh uangnya saat itu juga sedangkan ganti rugi perlu proses sampai bulan Desember 2021, lalu Tergugat bersedia membeli dan telah menyerahkan Uang kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah), kemudian Penggugat Yudianto akhirnya terbantu dan Sehat, tapi begitu telah menerima uang di Bulan Desember 2021 Penggugat TIDAK memberitahu Tergugat, yang akhirnya pada Bulan Juni 2022 baru Tergugat mengetahui dari orang lain bahwa Penggugat sudah menerima uang Ganti Rugi untuk tanah Penggugat secara keseluruhan seluas 3.178 M<sup>2</sup> yang sebagiannya adalah hak Tergugat yang bagian 500 M<sup>2</sup>, dan bahkan sampai saat sekarang Gugatan ini diajukan Penggugat ke Pengadilan Negeri Pekanbaru uang tersebut tidak juga diberikan kepada Tergugat, artinya uang yang ada pada Penggugat saat ini adalah Uang Pembelian Tanah dari Tergugat sebesar = Rp.100.000.000,00 + uang hasil Ganti Rugi dari Pemko Pekanbaru sebesar Rp.108.500.000,00, jumlah = 208.500.000,00 (dua ratus delapan juta lima ratus ribu rupiah), sekarang malah minta ganti rugi materil berjumlah sebesar Rp.120.000.000,00 (seharus dua puluh juta rupiah) untuk biaya operasional dan akomodasi Penggugat di Polresta Pekanbaru + biaya Advokat/Pengacara (kuasa), yang apabila dikabulkan, maka enak betul hidup dan cara berfikir mencari uang oleh Penggugat, uang Tergugat yang ada sama Penggugat, lalu Penggugat yang menggugat Tergugat, minta membiayainya pula lagi, dan ditambah lagi dengan Kerugian Immaterill sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), dimana hukum Acara di Indonesia tidak mewajibkan seseorang memakai jasa Advokat/Pengacara (kuasa), maka seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut JELAS SEKALI DALIL AKAL LICIK DAN CURANG, dan tidak punya Dasar Hukum sama sekali, oleh karenanya sudah seharusnya dinyatakan DITOLAK seluruhnya;

13. Bahwa tidak benar dalil Gugatan Penggugat poin 13 halaman 6, karena Gugatan wanprestasi yang diajukan Penggugat adalah dalil yang Tidak ada dasar hukum, mengada-ada, penuh dengan tipu daya dan akal licik, memutarbalikan fakta, serta

*Halaman 16 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr*



penuh dengan kebohongan, oleh karenanya Gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan DITOLAK untuk seluruhnya;

14. Bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat, justru Penggugatlah yang telah menipu dan menggunakan/menguasai (menggelapkan) uang yang seharusnya milik Tergugat sampai saat ini, maka tidak berdasar dalil gugatan untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) pada poin 14 halaman 6, oleh karenanya sudah sepatutnya dinyatakan DITOLAK;
15. Bahwa oleh karena Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat, maka tuntutan membayar biaya perkara sudah seharusnya DITOLAK, dan seharusnya dibebankan kepada Penggugat;

Bahwa berdasarkan jawaban yang disampaikan diatas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**DALAM REKONVENSİ :**

1. Bahwa terhadap seluruh dalil-dalil bantahan Tergugat yang sudah disampaikan dalam Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara di atas, mohon dianggap termuat dan terulang kembali dalam Rekonvensi ini, serta menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi SITI CHOLISTYANINGSIH adalah orang yang telah membeli tanah kepada Tergugat Rekonvensi Anita dan Yudianto seluas 500 M<sup>2</sup> sebagaimana yang sudah diuraikan pada dalil Konvensi di atas;
3. Bahwa lahan dan tanah berikut tanaman yang ada diatas tanah seluas ± 500 M<sup>2</sup> yang semula milik Penggugat Benar sudah dijual kepada Tergugat (Siti Cholistaningsih) dengan harga Jual sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan sudah dibayar Lunas oleh Penggugat pada pertengahan tahun 2021, jadi tegasnya seluruh tanah dan tanaman yang ada diatasnya telah diperjualbelikan kepada Tergugat (Siti Cholistaningsih);
4. Bahwa pada pertengahan tahun 2021 Tergugat Rekonvensi Anita datang menemui Penggugat Rekonvensi Siti Cholistaningsih ke kantor Penggugat Rekonvensi bersama seorang bernama Yuliaty Barus, yang mengenalkan kepada Penggugat Rekonvensi pada sekitar Jam 10 (sepuluh) pagi disaat jam aktif kerja dan Tergugat Rekonvensi juga mengenalkan dirinya adalah sebagai Caleg dari Golkar pada Tahun Pemilihan Umum 2019, adapun tujuannya bertemu dengan Penggugat Rekonvensi adalah untuk meminjam uang serta mengatakan Tergugat Rekonvensi memiliki beberapa persil tanah yang akan diganti rugi oleh Pemerintah Kota Pekanbaru, kemudian Penggugat Rekonvensi sampaikan tidak mau walau dengan berbagai alasan apapun juga, pertemuan tersebut hanya 10

*Halaman 17 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr*





menit sebab Penggugat Rekonvensi saat yang bersamaan juga dipanggil pimpinan tempat Penggugat Rekonvensi bekerja;

5. Bahwa setelah pertemuan pada pagi harinya kemudian pada malam hari yang sama Tergugat Rekonvensi datang lagi ke rumah Penggugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi tetap tidak bersedia meminjamkan uang, dan Tergugat Rekonvensi menyampaikan sangat membutuhkan uang serta menyampaikan beberapa alasan kesempitannya adalah untuk berobat suaminya Yudianto (juga Tergugat Rekonvensi), Mobil Tergugat Rekonvensi juga sedang jatuh tempo di Pegadaian Medan dan selain itu, Tergugat Rekonvensi juga menyampaikan kesulitannya pada masa Pandemi Covid 2020 – 2021 akan tetapi Penggugat Rekonvensi tetap tidak bersedia meminjamkan uang, kemudian Tergugat Rekonvensi membujuk-bujuk terus Penggugat Rekonvensi dengan segala cara, termasuk dengan menyampaikan Tergugat Rekonvensi ada memiliki tanah yang akan diganti rugi oleh Pemerintah Kota Pekanbaru, Penggugat Rekonvensi tetap tidak bersedia baik meminjamkan uang ataupun untuk membeli tanah milik Penggugat;
6. Bahwa kemudian beberapa hari lagi datang lagi ke rumah Penggugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi tetap tidak bersedia meminjamkan uang, dan Tergugat Rekonvensi menyampaikan bahwa Tergugat Rekonvensi sangat membutuhkan uang untuk berobat suaminya Yudianto/Tergugat Rekonvensi Yudianto, Penggugat Rekonvensi tetap tidak bersedia meminjamkan uang, kemudian Tergugat Rekonvensi membujuk-bujuk terus Penggugat Rekonvensi dengan segala cara, termasuk dengan menyampaikan Tergugat Rekonvensi ada memiliki tanah yang akan diganti rugi oleh Pemerintah Kota Pekanbaru yang tanah tersebut sebagaimana dalam gugatan/Konvensi poin 1, Penggugat Rekonvensi tetap tidak bersedia baik meminjamkan uang ataupun untuk membeli tanah milik Tergugat Rekonvensi;
7. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi melalui WA selalu membujuk-bujuk dan merayu Penggugat Rekonvensi untuk mau membeli tanahnya dengan mengirimkan foto-foto suaminya Yudianto/Tergugat Rekonvensi yang lagi dalam kondisi berdarah/muntah darah di kamar mandi, akan tetapi setelah Penggugat Rekonvensi lihat fotonya Tergugat jijik dan mulai merasa kasihan, mulai ada timbul rasa iba dan ingin membantu, Tergugat Rekonvensi juga berulang kali memperlihatkan gambar Peta Bidang tanahnya dan berulang kali juga memberikan penjelasan kepada Penggugat Rekonvensi untuk tidak perlu takut dan khawatir mengenai pengembalian uangnya jika pun terjadi Jual Beli terhadap





tanah Tergugat Rekonvensi. Tergugat Rekonvensi juga MENJAMIN bahwa tanah tersebut pasti akan diganti rugi Pemerintah Kota Pekanbaru;

8. Bahwa beberapa hari kemudian datang lagi Tergugat Rekonvensi ke rumah Penggugat Rekonvensi membujuk untuk dapat membeli tanahnya dengan berbagai macam janji-janji manis supaya dapat uang dari Penggugat Rekonvensi, termasuk menyampaikan "*nantinya tidak perlu dibaliknamakan, karena akan lebih cepat proses penggantian rugi dari Pemerintah Kota Pekanbaru tetap saja atas nama Tergugat Rekonvensi, dengan janji-janji begitu dapat uang pembayaran ganti rugi dari Pemerintah Kota Pekanbaru (Pemko), maka uang akan Tergugat Rekonvensi langsung transfer ke rekening Penggugat Rekonvensi*";
9. Bahwa akhirnya dengan janji-janji manis tersebut akhirnya Penggugat Rekonvensi bersedia membantu dengan cara membeli tanah/lahan berikut tanaman yang ada di atasnya milik Tergugat Rekonvensi seluas 500 M<sup>2</sup> dengan harga sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan dibuat Surat Pernyataan Telah Menjual tanggal 17 September 2021 Pihak Penjual ANITA dan YUDIANTO (Tergugat Rekonvensi) dan Pembeli S. CHOLISTYANINGSIH (Penggugat Rekonvensi) disaksikan oleh YULIATY BARUS dan telah dibukukan (*waarmeking*) oleh Notaris Kota Pekanbaru ERRY HENDRA GUNAWAN, S.H., Sp. N tanggal 17 September 2021;
10. Bahwa kemudian setelah selesai transaksi Jual Beli berselang dua minggu, dengan pola dan cara yang sama Tergugat Rekonvensi kembali ke rumah Penggugat Rekonvensi tanpa malu-malu lagi terkadang bertamu ke rumah Tergugat diatas jam 21.00 WIB atau Jam 9 (Sembilan) malam bahkan di jam jam yang seharusnya adalah jam istirahat malam dan diwaktu subuh, Tergugat Rekonvensi kembali menawarkan agar Penggugat Rekonvensi mau lagi membeli tanah Tergugat Rekonvensi dengan alasan yang sama seperti alasan sebelumnya bahwa Tergugat Rekonvensi dalam KONDISI TERJEPIT DAN SANGAT MEMBUTUHKAN UANG untuk kebutuhan Keluarga dan menyampaikan bahwa anak anak dalam situasi bersekolah di Jakarta dan beberapa asetnya yang di luar Pekanbaru sedang terancam di lelang karena menunggak bayar, sehingga sangat membutuhkan dana lagi;
11. Bahwa Suami Penggugat Rekonvensi sangat terganggu dengan pola dan cara Tergugat Rekonvensi Anita berulang kali bertamu ke rumah tanpa kenal waktu apalagi Penggugat Rekonvensi sedang menjalani masa masa akan Purna Tugas, terkadang suami Penggugat Rekonvensi membanting pintu kamar sebagai isyarat agar jam bertamu selesai, akan tetapi Tergugat Rekonvensi tidak peduli dan tidak merasa tak enak sedikit pun;

Halaman 19 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr



12. Bahwa kemudian pada sekitar Bulan Juni 2022 setelah selalu Penggugat Rekonvensi tanyakan, Penggugat Rekonvensi baru mengetahui dari orang lain ternyata pada Bulan Desember 2021 Tanah milik Tergugat Rekonvensi (Anita dan Yudianto) sudah dibayar oleh Pemerintah Kota Pekanbaru untuk tanah seluas 3.178 M<sup>2</sup> dan tanaman di atasnya seluruhnya sebesar Rp.686.474.000,- (enam ratus delapan puluh enam juta empat ratus tujuh puluh empat ribu rupiah), tanpa memberitahukan kepada Penggugat Rekonvensi;
13. Bahwa tentu saja begitu mengetahui Tergugat Rekonvensi sudah menerima uang tanpa diberitahukan kepada Penggugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi merasa dikhianati/dibohongi dan telah ditipu mentah-mentah oleh orang yang sudah dibantu yang pada saat butuh uang untuk berobat Tergugat Rekonvensi (Yudianto), tega membohongi Penggugat Rekonvensi, akhirnya terjadilah ribut-ribut antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi juga melaporkan hal tersebut kepada Pemerintah Kota Pekanbaru dan akan menempuh upaya hukum;
14. Bahwa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi tidak juga menemui suatu titik temu walau sudah diadakan beberapa kali pertemuan untuk perdamaian, karena memang uang hasil ganti rugi tanah dan tanaman yang ada di atasnya telah habis digunakan oleh Tergugat Rekonvensi dan tidak pernah diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi;
15. Bahwa pada tanggal 20 September 2022 akhirnya Penggugat Rekonvensi menempuh Upaya Hukum dengan melaporkan Tergugat Rekonvensi dengan Perihal Laporan Pengaduan terhadap Tergugat Rekonvensi di Kepolisian Daerah Riau Resort Kota Pekanbaru;
16. Bahwa telah diadakan proses pemeriksaan saksi-saksi di Kepolisian dan berproses termasuk dengan adanya upaya-upaya perdamaian di Kepolisian Daerah Riau Resort Kota Pekanbaru, tapi belum juga menemui titik temu untuk perdamaian;
17. Bahwa pada tanggal 26 September 2022 Penggugat Rekonvensi dapat Surat Pemberitahuan Perkembangan hasil penelitian laporan pengaduan dari Kepolisian Daerah Riau Resor Kota Pekanbaru;
18. Bahwa setelah berbagai upaya ditempuh tidak juga ada titik temu sementara Laporan Penggugat Rekonvensi belum juga dilanjutkan, maka Penggugat Rekonvensi mengadukan kepada Polda Riau terkait perlakuan terhadap Laporan Penggugat Rekonvensi pada tanggal 23 April 2023;
19. Bahwa pada tanggal 30 April 2023 Penggugat Rekonvensi membuat Laporan Polisi terhadap Tergugat Rekonvensi (ANITA dan YUDIANTO) sebagaimana

*Halaman 20 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr*



Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor:  
STPL/B/344/IV/2023/SPKT/POLRESTA PEKANBARU/POLDA RIAU tanggal 30  
April 2023;

20. Bahwa pada tanggal 16 Mei 2023 Penggugat Rekonvensi menerima tembusan Surat Perintah Dimulai Penyidikan (SPDP) dari Kepolisian Resor Pekanbaru dengan dugaan tindak pidana yang dilakukan oleh Penggugat (Anita dan Yudianto);
21. Bahwa oleh karena lambat ditindak lanjuti, maka pada tanggal 19 Desember 2023 Penggugat Rekonvensi mengirimkan Surat Laporan Pengaduan kepada Kepala Kepolisian Daerah Riau;
22. Bahwa pada tanggal 22 Desember 2023 Penggugat Rekonvensi mendapat kabar bahwa Penggugat Rekonvensi digugat secara Perdata di Pengadilan Negeri Pekanbaru, walaupun tidak mendapat panggilan akhirnya Penggugat Rekonvensi inisiatif mencari informasi tentang kebenaran Gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi ke PTSP Pengadilan Negeri Pekanbaru, ternyata benar ada gugatan Nomor: 308/Pdt.G/2023/PN Pbr, dan ternyata sebelumnya juga pernah ada Gugatan yang terdaftar di Pengadilan Negeri Pekanbaru terhadap perkara yang sama, tetapi Penggugat Rekonvensi tidak pernah tahu, sedangkan di SIPP Pengadilan malah sudah ada Putusan Nomor : 264/Pdt.G/2023/PN Pbr dan sudah ada putusan perkara yang dicabut oleh Tergugat Rekonvensi;
23. Bahwa berdasarkan alasan dalil-dalil di atas, maka seharusnya Penggugat Rekonvensi telah menerima uang Ganti Rugi atas tanah yang sudah dijual kepada Penggugat Rekonvensi seluas 500 M<sup>2</sup> sebesar Rp.108.500.000,00 (seratus delapan juta lima ratus ribu rupiah), dengan perincian uang yang Tergugat Rekonvensi terima Rp.686.474.000,- : (dibagi) luas tanah 3.163 M<sup>2</sup> = Rp.217.032,564 dengan pembulatan ke bawah = Rp.217.000,00 (dua ratus tujuh belas ribu rupiah) per meternya, bukan Rp.216.000,00 (dua ratus enam belas ribu rupiah) sebagaimana dalil Tergugat Rekonvensi, sehingga seharusnya berjumlah adalah **Rp.108.500.000,00** (seratus delapan juta lima ratus ribu rupiah);
24. Bahwa uang tersebut sebesar Rp.**108.500.000,00** (seratus delapan juta lima ratus ribu rupiah), seharusnya sudah Penggugat Rekonvensi terima sejak Bulan Desember 2021, oleh karena itu Tergugat Rekonvensi sudah sewajar dan seharusnya dibebankan untuk membayar denda yang wajar sebesar 15 % (lima belas persen) setiap bulannya untuk setiap keterlambatan Pembayaran kepada Penggugat Rekonvensi, dengan perincian perhitungan sebagai berikut = Rp.108.500.000,00 x 15 % = Rp.16.275.000,00 (enam belas juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) untuk setiap bulannya. Maka apabila dihitung dari mulai

Halaman 21 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr



keterlambatan Desember 2021, maka dihitung sejak bulan Januari 2022 sampai dengan sekarang Februari 2024 = 25 (dua puluh lima) bulan, maka berjumlah 25 x Rp.16.275.000,00 = Rp.406.875.000,00 (empat ratus enam juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) yang harus dibayarkan Tergugat Rekonvensi secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi;

25. Bahwa denda keterlambatan juga haruslah dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi mulai sejak Gugatan Rekonvensi ini bulan Februari 2024 sebesar 15 % (lima belas persen) dari jumlah uang Penggugat Rekonvensi yang ada pada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.108.500.000,00 (seratus delapan juta lima ratus ribu rupiah) sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

26. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi ini adalah berdasarkan hukum dan fakta hukum yang sebenarnya dan benar uang Penggugat Rekonvensi yang ada pada Tergugat Rekonvensi dan juga diakui sendiri oleh Tergugat Rekonvensi, maka patut dan Pantas untuk diletakan Sita Jaminan atas harta benda milik Tergugat Rekonvensi yakni berupa Tanah dan Bangunan di atasnya terletak di Jalan Merpati RT 002 RW 006 Kelurahan Tangkerang Timur Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru;

27. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi berdasarkan hukum dan patut untuk dikabulkan, maka seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dalil diatas, maka TERGUGAT/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini memberikan PUTUSAN yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI**

**PRIMER**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Gugatan Tidak dengan beritikad baik;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan Perbuatan Tergugat tidak terbukti telah melakukan Perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) terhadap Penggugat;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI**

1. Menerima Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

*Halaman 22 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr*



2. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan curang/licik, khianat, bohong dan tipu muslihat, dengan menguasai uang milik Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.108.500.000,00 (seratus delapan juta lima ratus ribu rupiah) sampai sekarang;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan uang hak milik Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.108.500.000,00 (seratus delapan juta lima ratus ribu rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar Denda keterlambatan sebesar 15 % (lima belas persen) untuk setiap bulannya dari Rp.108.500.000,00= Rp.16.275.000,00, sehingga berjumlah selama 25 (dua puluh lima bulan) sampai Bulan Februari 2024, berjumlah sebesar 25 x Rp.16.275.000,00 = **Rp.406.875.000,00** (empat ratus enam juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda keterlambatan haruslah dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi mulai sejak Gugatan Rekonvensi ini bulan Februari 2024 sebesar 15 % (lima belas persen) untuk setiap bulannya dari jumlah uang Penggugat Rekonvensi yang ada pada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.108.500.000,00 (seratus delapan juta lima ratus ribu rupiah) sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakan atas Tanah dan Bangunan Rumah Tergugat Rekonvensi di Jalan Merpati RT.002 RW.006 Kelurahan Tangkerang Timur Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR:**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pernyataan Ganti Rugi Tanah atas nama ANITA tanggal 6 November 2020, Register Kelurahan Tuah Negeri Nomor: 130/TN/590/VII/2021 tanggal 16 Juli 2021 dan Register Kecamatan Tenayan Raya Nomor: 821/590/TR/2021 tanggal 16 Juli 2021, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Telah Menjual tanggal 17 September 2021 yang dibukukan dan didaftarkan pada tanggal 17-09-2021 ke Erry Hendra Gunawan, SH, Sp.N Notaris Kota Pekanbaru, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Buku tabungan Bank Riau Kepri Norek: 820-31-46366 atas nama pemilik

Halaman 23 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr





rekening Anita, diberi tanda P-3;

4. Fotokopi Surat Panggilan Saksi Ke-1 Nomor: S.Pgl/365/XI/RES.1.11/2023/Reskrim tanggal 1 November 2023 dari Polresta Pekanbaru untuk Anita, diberi tanda P-4a;
5. Fotokopi Surat Panggilan Saksi Ke-1 Nomor: S.Pgl/364/XI/RES.1.11/2023/Reskrim tanggal 1 November 2023 dari Polresta Pekanbaru untuk Yudianto, diberi tanda P-4b;
6. Fotokopi Kwitansi rencana penyerahan uang kepada Tergugat dari Penggugat sebesar Rp. 108.500.000,- sebagai pembayaran uang pencairan tanah 500 m<sup>2</sup> yang sudah dibeli oleh Tergugat, diberi tanda P-5a;
7. Fotokopi Foto pada saat setelah pengambilan uang tunai, uang yang akan diserahkan kepada Tergugat pada tanggal 14 Desember 2021, diberi tanda P-5b;
8. Fotokopi Buku tabungan BRI Britama dengan Nomor Rekening: 7351-01-014651-50-8 atas nama pemilik rekening Yudianto (Penggugat), diberi tanda P-6a;
9. Fotokopi Rekening Koran BCA Nomor rekening: 8135141107 atas nama pemilik rekening: Anita (Penggugat), diberi tanda P-6b;
10. Fotokopi Surat Pernyataan Anita tanggal 15 November 2023, diberi tanda P-7a;
11. Fotokopi Surat Pernyataan Anita tanggal 15 November 2023, diberi tanda P-7b;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 sampai dengan P-7b tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 dan P-7.a & 7.b, hanya berupa fotokopi dari fotokopi. Penggugat dalam perkara ini menghadirkan saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu : 1. **Wirman** dan 2. **Arfan** yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pernyataan Telah Menjual tanah/lahan kepada Tergugat, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Surat Tanda Terima Pengaduan terhadap Penggugat (Anita dan Yudianto) ke Polresta Pekanbaru dengan dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan hasil Penelitian laporan pengaduan dari POLRESTA Pekanbaru tanggal 26 september 2022, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan dari POLRESTA Pekanbaru tanggal 30 April 2023, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan dari POLRESTA



Pekanbaru tanggal 16 Mei 2023, diberi tanda T-5;

6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Penyelidikan dari POLRESTA Pekanbaru tanggal 17 Mei 2023, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Penyelidikan dari POLRESTA Pekanbaru tanggal 11 Agustus 2023, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan dari Penggugat (Anita), diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Berita Acara Ganti Rugi Pembayaran tanah/lahan dari Pemerintah Kota Pekanbaru kepada Penggugat (Anita), diberi tanda T-9;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T-1 sampai dengan T-9 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-9 hanya berupa fotokopi dari fotokopi. Tergugat I dalam perkara ini menghadirkan saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu : 1. **Muhammad Farhan Nizar** dan 2. **Yuliaty Barus** yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut di atas, Tergugat telah mengajukan Eksepsi sebagaimana dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa Tergugat bersamaan dengan jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan yang diajukan Penggugat tidak dengan itikat baik.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat tersebut sebagai berikut:

- **Eksepsi tentang Gugatan yang diajukan Penggugat tidak dengan itikat baik.**

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak dengan itikat baik dengan alasan pada dasarnya pada Tahap Mediasi di Pengadilan diadakan bersama Hakim Mediator Pengadilan Negeri Pekanbaru, dimana Gugatan Pokok Penggugat adalah dengan alasan tentang Wanprestasi dan meminta Tergugat untuk menerima uang sejumlah Rp.108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah) atas ganti rugi tanah seluas 500 M<sup>2</sup> dengan rincian sebagai berikut: 500 M<sup>2</sup> x

*Halaman 25 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr*



Rp.216.000/meter = Rp.108.000.000,- dari Penggugat secara tunai dan sekaligus. Setelah dengan berbagai pertimbangan dan saran dari Kuasa Tergugat dan dari berbagai Pihak, daripada berperkara dengan Penggugat (Anita dan Yudianto pasangan suami istri), Tergugat bersedia menerima segala amar dari Petitem poin 4. Gugatan Penggugat tersebut, dengan mau bersedia menerima uang sebesar Rp.108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah) secara tunai dan sekaligus, akan tetapi malah Penggugat sendiri yang tidak mau membayar sesuai dengan yang dimintanya sendiri dalam Gugatannya dan tidak bersedia berdamai;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat tersebut di atas, telah dibantah oleh Para Penggugat dalam Repliknya yang pada pokoknya bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak bisa dinilai tidak beritikad baik dari proses Mediasi, karena mediasi adalah proses/mekanisme setelah gugatan diajukan dalam rangka mencari solusi perdamaian dalam materi gugatan dan tidak tercapainya perdamaian dalam proses mediasi tidak dapat diartikan Para Penggugat tidak beritikad baik, melainkan tidak terjadinya persesuaian persepsi antara masing-masing pihak dalam hal ini antara Penggugat dan Tergugat. Sedangkan konsep Mediasi adalah bagaimana persoalan yang ada dalam gugatan menjadi lebih ringan dengan adanya opsi-opsi penyelesaian yang mempertimbangkan segala kondisi dan keadaan yang berlalu ataupun yang sedang berjalan, dengan panjangnya perkara ini yang digiring dan digoreng oleh Tergugat maka sudah jelas banyak menimbulkan efek yang sangat tidak baik bagi diri Para Penggugat, maka dengan telah bersedianya Para Penggugat memberikan atau mengembalikan uang milik Para Penggugat dalam bentuk ganti rugi yang telah diberikan oleh pihak Pemko Pekanbaru harusnya sesaat itu juga Tergugat dapat menerimanya dengan baik sesuai dengan isi perjanjian, tidak memberikan alasan-alasan yang tidak masuk akal dan logis, maka sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat tersebut di atas, telah ditanggapi oleh Tergugat dalam Dupliknya yang pada pokoknya tetap dengan Eksepsinya semula;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang disampaikan oleh Tergugat dalam Eksepsi ini menurut Majelis Hakim bahwa Eksepsi Tergugat dalam masalah ini telah memasuki pokok perkara dan berada diluar materi Eksepsi dan karenanya Eksepsi ini Majelis Hakim nyatakan tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Wanprestasi/Ingkar janji;



Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal yaitu sebagai berikut:

- Bahwa dahulu Para Penggugat memiliki sebidang tanah dengan seluas  $\pm 3,178,02$  M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Ring Road 70 RT. 001 RW 003 Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru atas nama ANITA dengan Register Kelurahan Tuah Negeri Nomor: 130/TN/590/VII/2021 tanggal 16 Juli 2021 dan Register Kecamatan Tenayan Raya Nomor: 821/590/TR/2021 tanggal 16 Juli 2021, dengan batas dan ukuran sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Anak Sungai Tenayan Uk. 16,5/10/10/11,2/15/14/16/17/14/15/25/12,5m
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Sutrisno uk. 164 m
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Pemko Pekanbaru uk. 0 m
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Anak Sungai Tenayan uk. 12,7 m
- Bahwa sekira pertengahan tahun 2021 telah terjadi jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat atas sebahagian lahan milik Para Penggugat, yang mana lahan milik Penggugat dalam satu persil surat memiliki luas  $\pm 3,178,02$  M<sup>2</sup>, sedangkan lahan yang dijual belikan seluas  $\pm 500$  M<sup>2</sup>, lalu antara Para Penggugat dan Tergugat telah menyepakati harga lahan yang di jual belikan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa Para Penggugat telah menjual Tanah kepada Tergugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), sedangkan nilai ganti rugi yang didapat untuk keseluruhan lahan milik Penggugat per-meternya Rp. 216.000,- (dua ratus enam belas ribu delapan rupiah), sehingga Tergugat mendapatkan ganti kerugian sebesar 500 m<sup>2</sup> x Rp. 216.000 = Rp. 108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah), akan tetapi Surat Pernyataan tersebut bukanlah Perjanjian Para Pihak, namun Surat Pernyataan dari Para Penggugat (suami istri) sendiri secara suka rela agar Tergugat mau dan bersedia membeli Tanah Penggugat;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Para Penggugat tidak memberitahukan kepada Tergugat telah menerima Ganti Rugi dari Pemerintah Kota Pekanbaru serta Para Penggugat tidak juga menyerahkan uang hasil Ganti Rugi Tanah yang seharusnya menjadi milik Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan mencermati gugatan dan jawab jinawab antara kedua belah pihak tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah;

1. Apakah benar tanah objek perkara a quo adalah milik Para Penggugat?;



2. Apakah perbuatan yang dilakukan Tergugat kepada Para Penggugat adalah merupakan Wanprestasi?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh para pihak dan dikuatkan dengan keterangan para saksi, bahwa Para Penggugat benar memiliki sebidang tanah dengan seluas  $\pm 3,178,02 \text{ M}^2$  yang terletak di Jalan Ring Road 70 RT. 001 RW 003 Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru atas nama ANITA dengan Register Kelurahan Tuah Negeri Nomor: 130/TN/590/VII/2021 tanggal 16 Juli 2021 dan Register Kecamatan Tenayan Raya Nomor: 821/590/TR/2021 tanggal 16 Juli 2021, dengan batas dan ukuran sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Anak Sungai Tenayan Uk. 16,5/10/10/11,2/15/14/16/17/14/15/25/12,5m
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Sutrisno uk. 164 m
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Pemko Pekanbaru uk. 0 m
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Anak Sungai Tenayan uk. 12,7 m

Menimbang, bahwa telah terjadi jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat atas sebahagian lahan milik Para Penggugat, yang mana lahan milik Para Penggugat dalam satu persil surat memiliki luas  $\pm 3,178,02 \text{ M}^2$ , sedangkan lahan yang dijual belikan seluas  $\pm 500 \text{ M}^2$ , lalu antara Para Penggugat dan Tergugat telah menyepakati harga lahan yang di jual belikan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dikuatkan dengan keterangan Para Saksi. Antara Para Penggugat dan Tergugat sama-sama telah menyadari bahwa lahan itu akan di ganti rugi/masuk pembebasan lahan genangan waduk Perkantoran Tenayan Raya Kota Pekanbaru tahun anggaran 2021 oleh pihak Pemerintahan Kota Pekanbaru. Guna melanjutkan proses jual beli lahan seluas  $\pm 500 \text{ M}^2$  maka Para Penggugat telah menyarankan Tergugat untuk segera mengirimkan biaya sesuai harga jual beli yang disepakati dan meminta Tergugat untuk memecahkan surat tanah yang masuk dalam objek lahan yang telah dijual kepada Tergugat, namun ketika itu justru Tergugat malah mengarahkannya kepada pembuatan perikatan jual beli dibawah tangan, dengan alasan agar proses ganti rugi dari pihak Pemerintah Kota Pekanbaru (dalam hal ini Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru) cukup dicairkan kepada Para Penggugat saja terlebih dahulu guna mempercepat proses ganti rugi, setelah pencairan dana ganti rugi baru nantinya diserahkan kepada Tergugat, tanpa berfikir hal yang lain-lain maka Para Penggugat menyetujuinya saja karena tidak ada maksud dan niat lain untuk merugikan Tergugat hingga terjadilah Pembuatan surat jual beli berupa Surat Pernyataan Telah Menjual tanggal 17 September 2021 yang dibukukan dan

*Halaman 28 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr*





didaftarkan pada tanggal 17-09-2021 ke Erry Hendra Gunawan, SH, Sp.N Notaris Kota Pekanbaru (Vide Bukti P-2) dan bukti ini juga menerangkan pada halaman 2 paragraf ke-empat terdapat kewajiban atau prestasi Penggugat (Pihak Pertama) sebagai penjual akan menyerahkan nilai ganti rugi yang didapat dari Pihak Pemerintah Kota Pekanbaru (Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru) kepada Tergugat sesuai nilai ganti rugi untuk lahan yang telah dijual belikan dengan maksud bahwa walaupun nilai jual beli lahan 500 M<sup>2</sup> tersebut antara Para Penggugat dan Tergugat sesuai perjanjian sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), sedangkan nilai ganti rugi dari pihak Pemko Pekanbaru yang didapat untuk keseluruhan lahan milik Para Penggugat per-meternya Rp. 216.000,- (dua ratus enam belas ribu delapan rupiah), sehingga Tergugat mendapatkan ganti kerugian sebesar 500 M<sup>2</sup> x Rp. 216.000,- = Rp. 108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah);

Menimbang, bahwa pada tanggal 13 Desember 2021 Para Penggugat telah menerima uang ganti rugi/pembebasan lahan genangan Waduk Perkantoran Tenayan Raya diatas lahan milik Para Penggugat seluas 3.178,02 M<sup>2</sup> tersebut yang total ganti ruginya bernilai sebesar Rp. 686.747.000,- (berdasarkan keterangan Saksi Yulita Barus), lalu Para Penggugat segera mengeluarkan uang milik Tergugat karena telah menerima ganti rugi dengan besaran sesuai nilai ganti rugi per-meter Rp. 216.000,- dikali 500 M<sup>2</sup> (lahan yang dibeli oleh Tergugat) = Rp. 108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah). Uang ganti rugi milik Tergugat ini telah pernah Para Penggugat serahkan kepada Tergugat sesaat setelah diterimanya ganti rugi yaitu pada Desember 2021 (Vide Bukti PP-5.a dan Bukti PP-5.b) yang membuktikan bahwa Para Penggugat telah memiliki itikad baik dalam perjanjian jual beli, yang mana Para Penggugat telah melakukan prestasi untuk menyerahkan uang hak Tergugat dikarenakan telah diganti rugi oleh pihak Pemerintah Kota Pekanbaru dan Para Penggugat telah mengantarkannya sehari setelah proses pencairan tersebut ke rumah Tergugat;

Menimbang, bahwa sekira Desember 2021 Para Penggugat telah menerima uang ganti rugi/pembebasan lahan genangan Waduk Perkantoran Tenayan Raya diatas lahan milik Para Penggugat seluas 3.178,02 M<sup>2</sup> tersebut yang total ganti ruginya bernilai sebesar Rp. 686.747.000,- lalu Para Penggugat segera mengeluarkan uang milik Tergugat karena telah menerima ganti rugi dengan besaran sesuai nilai ganti rugi per-meter Rp. 216.000,- dikali 500 M<sup>2</sup> (lahan yang dibeli oleh Tergugat) = Rp. 108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah). Uang ganti rugi milik Tergugat ini telah pernah Para Penggugat serahkan kepada Tergugat sesaat setelah diterimanya ganti rugi yaitu pada Desember 2021, namun Tergugat menolak untuk menerimanya dengan alasan digabungkan saja dengan uang ganti rugi lahan lainnya yang masih menunggu pencairan juga (lahan Para Penggugat yang lain dan dibeli juga oleh

*Halaman 29 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr*



Tergugat seluas 1.146 M<sup>2</sup>) padahal uang ganti rugi lahan 500 M<sup>2</sup> tersebut telah Para Penggugat bawa secara tunai ke rumah Tergugat, akan tetapi Tergugat malah meminta menanggukannya;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat mengakui sebagian berdasarkan bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan berdasarkan keterangan Saksi Muhammad Farhan dan Saksi Yuliaty Barus (suami-istri) bahwa benar tanah seluas 500 M<sup>2</sup> yang dulunya milik Para Penggugat telah dijual kepada Tergugat, tetapi belum proses balik nama, karena sudah tahap akan diganti rugi oleh Pemerintah Kota Pekanbaru, hal ini telah dibuktikan dengan Bukti T-1 berupa Surat Pernyataan Telah Menjual tanggal 17 September 2021;

Menimbang, bahwa pada Akhir Desember 2021, Para Penggugat telah menerima Uang Ganti Rugi Tanah tersebut dari Pemerintah Kota Pekanbaru, yang sebesar Rp. 108.500.000,- (seratus delapan juta lima ratus ribu rupiah) adalah Haknya Tergugat (Vide Bukti T-9);

Menimbang, bahwa pada tanggal 15 November 2023 Para Penggugat telah membuat sendiri Surat Pernyataan, bahwa akan mengembalikan uang Tergugat sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dengan alasan Penambahan karena adanya Tanaman yang ikut diganti rugi (Vide Bukti T-8);

Menimbang, bahwa sampai saat Gugatan ini diajukan Para Penggugat, tidak pernah menyerahkan dan mengembalikan Uang kepada Tergugat, padahal uang tersebut adalah Haknya Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa tidak satu buktipun yang dapat menguatkan dalil-dalil gugatan penggugat, karena Penggugat tidak pernah menyerahkan Uang Ganti Rugi Tanah tersebut dari Pemerintah Kota Pekanbaru, yang sebesar Rp. 108.500.000,- (seratus delapan juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Para Penggugat tidak dapat membuktikan gugatannya, sedangkan Tergugat dapat membuktikan sangkalan/bantahannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak terbukti melakukan Wanprestasi/ingkar janji karena Para Penggugat tidak pernah menyerahkan sejumlah uang sebesar Rp. 108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah) yang merupakan Haknya Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang

*Halaman 30 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr*



ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, maka gugatan Para Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak sehingga Para Penggugat berada di pihak yang kalah maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

**DALAM REKONVENSI:**

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 12 Februari 2024 telah mengajukan gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah mengenai Wanprestasi;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah adanya Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum maka dianggap sebagai jawaban pada pokok perkara baik eksepsi maupun pokok perkara telah termuat pula secara Mutatis Mutandis dalam Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/ 283 RBg Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Muhammad Farhan dan Saksi Yuliaty Barus (suami-istri) bahwa benar tanah seluas 500 M<sup>2</sup> yang dulunya milik Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah dijual kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, tetapi belum proses balik nama, karena sudah tahap akan diganti rugi oleh Pemerintah Kota Pekanbaru, hal ini telah dibuktikan dengan Bukti T-1 berupa Surat Pernyataan Telah Menjual tanggal 17 September 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena Uang sejumlah Rp. 108.500.000,- (seratus delapan juta lima ratus ribu rupiah) yang merupakan uang dari Hasil Ganti Rugi terhadap Tanah dari Pemerintah Kota Pekanbaru terhadap Tanah yang telah dijual Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, walaupun Tanah tersebut belum balik nama ke atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Dengan perincian: Uang yang telah Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi terima sebesar Rp. 686.474.000,- : (dibagi) luas tanah 3.163 M<sup>2</sup> = Rp.217.032,564 dengan pembulatan ke bawah sebesar = Rp. 217.000,- (dua ratus tujuh belas ribu rupiah) per meternya,

*Halaman 31 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr*



bukan Rp. 216.000,- (dua ratus enam belas ribu rupiah) sebagaimana dalil Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, sehingga seharusnya berjumlah adalah Rp. 108.500.000,- (seratus delapan juta lima ratus ribu rupiah) adalah Haknya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi (Saksi Wirman dan Saksi Arpan) yang dihadirkan dipersidangan telah diperoleh fakta hukum bahwa sampai saat Gugatan ini diajukan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, tidak pernah menyerahkan dan mengembalikan Uang kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, padahal uang tersebut adalah Haknya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 (dua) dan 3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memperhatikan petitum angka 1 (satu) yaitu Menerima Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya, dikarenakan petitum tersebut masih ada kaitannya dengan pertimbangan petitum-petitum selanjutnya, maka petitum angka 1 (satu) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selanjutnya akan ditentukan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum selanjutnya, dengan demikian petitum ini akan ditentukan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4 (empat) yang menyatakan Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar Denda keterlambatan sebesar 15 % (lima belas persen) untuk setiap bulannya dari Rp. 108.500.000,- = Rp. 16.275.000,-, sehingga berjumlah selama 25 (dua puluh lima bulan) sampai Bulan Februari 2024, berjumlah sebesar 25 x Rp. 16.275.000,- = Rp. 406.875.000,- (empat ratus enam juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus, terhadap petitum ini menurut Majelis Hakim tidak dapat dikabulkan karena tidak beralasan hukum dan juga tidak didukung bukti yang cukup dipersidangan, sehingga petitum angka 4 (empat) harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 (lima) yang menyatakan Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar denda keterlambatan haruslah dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi mulai sejak Gugatan Rekonvensi ini bulan Februari 2024 sebesar 15 % (lima belas persen) untuk setiap bulannya dari jumlah uang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang ada pada Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi sebesar Rp. 108.500.000,- (seratus delapan juta lima ratus ribu rupiah) sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, terhadap petitum ini

*Halaman 32 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr*



menurut Majelis Hakim tidak dapat dikabulkan karena tidak beralasan hukum dan juga tidak didukung bukti yang cukup dipersidangan, sehingga petitum angka 5 (lima) harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 (enam) yang menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakan atas Tanah dan Bangunan Rumah Tergugat Rekonvensi di Jalan Merpati RT.002 RW.006 Kelurahan Tangkerang Timur Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru, terhadap petitum ini Majelis Hakim berpendapat terkait perintah untuk menyerahkan objek jaminan memerlukan prosedur Eksekusi/ Sita Jaminan, maka Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak pernah mengajukan Sita Jaminan kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru hingga gugatan ini diajukan, sehingga petitum angka 6 (enam) harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan sebagian;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan sebagian dan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi berada di pihak yang kalah maka Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana dalam amar putusan, sehingga petitum angka 7 (tujuh) patutlah untuk dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 132a HIR/Pasal 157 RBg dan Pasal 1320 dan Pasal 1365 KUHPerdara serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

##### **DALAM KONVENSI:**

###### **Dalam Eksepsi:**

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

###### **Dalam Pokok Perkara:**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

##### **DALAM REKONVENSI:**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan curang/licik, khianat, bohong dan tipu muslihat, dengan menguasai uang milik Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 108.500.000,00 (seratus delapan juta lima ratus ribu rupiah) sampai sekarang;

*Halaman 33 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr*





- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan uang hak milik Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 108.500.000,00 (seratus delapan juta lima ratus ribu rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 180.000,- (Seratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari Rabu, tanggal 22 Mei 2024, oleh kami, Ahmad Fadil, S.H., sebagai Hakim Ketua, Yuli Artha Pujayotama, S.H., M.H., dan Zefri Mayeldo Harahap, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 308/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 15 Desember 2023, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Seniwati., Panitera Pengganti dan Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, dan dihadiri oleh pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi maupun Kuasanya, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Yuli Artha Pujayotama, S.H., M.H.**

**Ahmad Fadil, S.H.**

**Zefri Mayeldo Harahap, S.H., M.H**

Panitera Pengganti,

**Seniwati.**



Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran perkara.....	Rp.	30.000,00
2. Panggilan para pihak.....	Rp.	60.000,00
3. Redaksi.....	Rp.	10.000,00
4. Materai.....	Rp.	10.000,00
5. PNBPN.....	Rp.	20.000,00
6. Alat Tulis Kantor.....	Rp.	50.000,00
Jumlah .....	Rp.	180.000,00

(Seratus delapan puluh ribu rupiah)