



PUTUSAN

NOMOR : 133/PDT/2014/PT.PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

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

PT.CIMINDO HARAPAN SEJATI, suatu perseroan yang didirikan dan diatur berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Pekanbaru, beralamat di Jl. Harapan Raya No. 282 A - B, Tangkerang Labui, Bukit Raya, Pekanbaru, Riau – 28282, yang dalam hal ini ditingkat banding diwakili oleh Kuasanya bernama **1.KRISTANDAR DINATA, SH 2.JAKA MARGANA,SH 3. DRS. J. SABITA, SH**, masing-masing adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada KD & Partners Law Office, beralamat Kantor di Jl.Salak No. 14 Guntur, Setia Budi, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 April 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada Hari Selasa tanggal 15 April 2014 dibawah Nomor: 201/SK/2014/PN.PBR, yang selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGGUGAT ;**

MELAWAN :

1. **Tn. ERWIN WILLIAM** bertempat tinggal di Kota Pekanbaru, Jl. Doktor Sutomo, Gang PLN No.7 C, RT.002/RW001, Kelurahan Sekip, Kecamatan Lima Puluh, yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula TERGUGAT I ;**
2. **Tn. ADRIL** bertempat tinggal di Kota Pekanbaru, Perumahan Permata Ratu Blok Y No.6, RT.005, RW.011, Kel. Tangkerang Labuai, Kec. Bukit Raya, yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula TERGUGAT II ;**

Hal 1 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



3. **Tn. TUPONO** bertempat tinggal di Pekanbaru, Jl. Firdaus II No.7, RT.003, RW.001, Kel. Tangkerang Labuai, Kec. Bukit Raya, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I** ;
4. **Ny. PARINAH** bertempat tinggal di Pekanbaru, Jl. Firdaus II No.7, RT.003, RW.001, Kel. Tangkerang Labuai, Kec. Bukit Raya, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II** ;
5. **Tn. SOEWARTO**, selaku diri pribadi maupun selaku ahli waris dari **Ny.RUSTIYATI NINGSIH (ALMH)**, bertempat tinggal di Kota Pekanbaru, Jl. Petala Bumi, Gg. Petala Bumi, RT.002, RW.002, Kel. Sukamulia, Kec.Sail, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT III** ;
6. (i) **NINIK RIYA PRIWATI**, selaku ahli waris dari **Ny. RUSTIYATI NINGSIH (ALMH)**, bertempat tinggal di Kota Pekanbaru, Jl. Diponegoro VII No.12A, Gg. Petala Bumi, RT.002, RW.002, Kel. Sukamulia, Kec. Sail, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING IV.1 semula TURUT TERGUGAT IV.1**;
(ii) **ERNI DWI ASTUTI**, selaku ahli waris dari **Ny. RUSTIYATI NINGSIH (ALMH)**, bertempat tinggal di Kota Pekanbaru, Jl. Diponegoro VII No.12A, Gg. Petala Bumi, RT.002, RW.002, Kel. Sukamulia, Kec. Sail, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING IV.2 semula TURUT TERGUGAT IV.2**;
(iii) **ANDRY RIYANTO**, selaku ahli waris dari **Ny. RUSTIYATI NINGSIH (ALMH)**, bertempat tinggal di Kota Pekanbaru, Jl. Diponegoro VII No.12A, Gg. Petala Bumi, RT.002, RW.002, Kel. Sukamulia, Kec. Sail, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING IV.3 semula TURUT TERGUGAT IV.3**;
(iv) **KRISTINA SAFOETRY YULIANTI**, selaku ahli waris dari **Ny. RUSTIYATI NINGSIH (ALMH)**, bertempat tinggal di Kota Pekanbaru, Jl. Diponegoro VII No.12A, Gg. Petala Bumi, RT.002, RW.002, Kel. Sukamulia, Kec. Sail, yang selanjutnya



disebut sebagai **TURUT TERBANDING IV.4 semula TURUT TERGUGAT IV.4;**

7. **SARWANTO** bertempat tinggal di Baturijal Hulu RT.02/01, Peranap, Rokan Hilir, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING V semula TURUT TERGUGAT V ;**

8. **Ny. MELLY TRI YENNY ALIDIN SH.** Notaris dan PPAT Kota Pekanbaru, yang berkantor di Jl. Bintara No.14 H, Telp. (0761) 856289, 7788615, Fax. (0761) 856298, Pekanbaru, Riau, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING VI semula TURUT TERGUGAT VI ;**

9. **PT SINAR ERAYA GIATAMA** yang berkedudukan di Jalan Dt. Setia Maharaja No. 20 Kota Pekanbaru, Riau, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUTTERBANDING VII semula TURUT TERGUGAT VII ;**

Para Pihak dalam perkara ini telah disesuaikan dengan Perbaikan Gugatan oleh Kuasa Hukum Penggugat tertanggal 10 Juni 2013;

Dalam hal ini **Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV.1 s/d IV.4, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VII**, ditingkat banding memberikan kuasa kepada **NOFITRI KOTO, SH., MH dan BUDHI SETIAWAN,SH.,MH** kesemuanya adalah Advokat/Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum “Cakra Keadilan”, beralamat di Jalan Unggas Perumahan Bumi Simpang Tiga Blok.A 13 Bukit Raya Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 07.20/CK/II/2014 20 Pebruari 2014, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada Hari Senin tanggal 12 Mei 2014 dibawah Nomor.235/SK/2014/PN.PBR;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 22 September 2014 Nomor: 133/Pen.Pdt/2014/PT.PBR, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;

Hal 3 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 84/Pdt.G/2013/PN.PBR tanggal 29 Januari 2014;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 29 April 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tertanggal 30 April 2013 dibawah Register Nomor : 84/Pdt.G/2013/PN.PBR telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa, **PENGUGAT adalah suatu perseroan terbatas** yang didirikan berdasarkan Akte Notaris No.12 tanggal 12 maret 2008 yang dibuat dihadapan Eddy Sumantri, S.H. Notaris di Pekanbaru, yang bergerak di bidang pembangunan, perdagangan, pertambangan, pengangkutan darat, pertanian, perbengkelan dan jasa (**Bukti P-1**) ;
2. Bahwa, dalam rangka melaksanakan maksud dan tujuannya tersebut, pada tahun 2011 **PENGUGAT melaksanakan proyek pembangunan perumahan** di Pekanbaru, Riau sebagaimana tersebut dalam Butir 4 Gugatan a quo (selanjutnya disebut “**Proyek Pembangunan Perumahan**”), di mana untuk **kepengurusan PENGUGAT**, berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. CIMINDO HARAPAN SEJATI No. 02 yang dibuat di hadapan Notaris Indah Prastiti Ekstensia SH., TERGUGAT I telah diangkat sebagai Direktur Utama PENGUGAT, terhitung sejak tanggal 1 Desember 2009 (**Bukti P-2**) ;
3. Bahwa, **untuk memperlancar pengadaan tanah dalam Proyek Pembangunan Perumahan, dengan dana PENGUGAT TERGUGAT I kemudian telah mengadakan tanah dengan mengatas-namakan pribadi bersama-sama dengan TERGUGAT II, sebagaimana diakui secara tegas diakui oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam :**

(i)

Surat Pernyataan TERGUGAT II tertanggal 12 April 2011 (**Bukti P-3**) ;

(ii) **Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11 tertanggal 10 Januari 2013 yang dibuat oleh TERGUGAT I di hadapan Oktalinda, S.H., MKn, Notaris / PPAT di Pekanbaru (selanjutnya disebut “Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11”) (Bukti P-4) ;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, di dalam Pasal 3 ayat 5 butir (b) Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11, TERGUGAT I secara tegas menyatakan akan mengembalikan penguasaan fisik atas tanah-tanah sebagaimana terurai pada Lampiran 2 pernyataan dimaksud kepada PENGUGAT, dimana tanah-tanah yang dimaksud dalam Lampiran 2 adalah tanah-tanah yang diadakan berdasarkan:

(i) **Perjanjian pengikatan jual beli tanah** antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai pembeli dengan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II selaku pemilik tanah, sebagaimana yang dituangkan dalam **Akta Perjanjian Jual Beli No. 71 tertanggal 19 Pebruari 2011**, yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT VI (selanjutnya disebut "**APJB No. 71**") (**Bukti P – 5**) ;

Yaitu, atas sebagian dari sebidang tanah yang masih harus ditegaskan haknya dengan luas tanah ± 10.000 M² (kurang lebih sepuluh ribu meter persegi), yang terletak di Jalan Citra, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Suwarto dengan ukuran 110 M (seratus sepuluh meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Djopandoyo dengan ukuran 110 M (seratus sepuluh meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Murtadi dengan ukuran 220 M (dua ratus dua puluh meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Kadiran dengan ukuran 220 M terdaftar atas nama Tupono;

berdasarkan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Lurah Simpang Tiga, Nomor: 590/129/ST/V/2006 tertanggal 12 Mei 2006;

Kemudian, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian atas nama TURUT TERGUGAT I tertanggal 20 Maret 2011, batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Suwarto dengan ukuran 89,50 M (delapan puluh sembilan koma lima meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Jalan dengan ukuran 89,50 M (delapan puluh sembilan koma lima meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Murtadi dengan ukuran 68,42 M (enam puluh delapan koma empat puluh dua meter);

Hal 5 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Tupono dengan ukuran 153 M (seratus lima puluh tiga meter) (**Bukti P – 6**) ;

(ii) **Perjanjian kerja sama pembangunan** unit-unit rumah antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai pihak yang akan melaksanakan pembangunan unit-unit rumah dengan TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV selaku para pemilik tanah, Sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerja Sama No. 67 tertanggal 11 Maret 2011, yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT VI (selanjutnya disebut “**APKS No. 67**”) (**Bukti P – 7**) ;

Yaitu, atas:

a. Sebidang tanah yang masih harus ditegaskan haknya dengan luas tanah \pm 14.575 M2 (kurang lebih empat belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi), yang terletak di RT.02, RW.02, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sarwanto / Jalan dengan ukuran 106 M (seratus enam meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Sarwanto dengan ukuran 100 M (seratus meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Rustiyanti dengan ukuran 175 M (seratus tujuh puluh lima meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Eko Diono dengan ukuran 108 M;

terdaftar atas nama TURUT TERGUGAT III, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian, yang diketahui oleh Camat Bukit raya, dengan Register Nomor: 3956/BR/96 tertanggal 31 Desember 1996; Kemudian, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian TURUT TERGUGAT III tertanggal 20 Maret 2011, luas tanah tersebut adalah 15.282 M2 (lima belas ribu dua ratus delapan puluh dua meter persegi, dengan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Rustiyati dengan ukuran 175 M (seratus tujuh puluh lima meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Eko Diono dengan ukuran 116 M (seratus enam belas meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Sarwanto dengan ukuran 100 M (seratus meter);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Torganda dengan ukuran 106 M (seratus enam meter); **(Bukti P – 8)** ;
- b. Sebidang tanah yang masih harus ditegaskan haknya dengan luas tanah ± 20.000 M² (kurang lebih dua puluh meter persegi), yang terletak di Rukun Keluarga VI, Sukamaju, Kedesaan Simpang Tiga, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Saudara Surwanto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Saudara Murtadi dengan ukuran 200 M (dua ratus meter persegi);
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Saudara Kurdi dengan ukuran 100 M (seratus meter persegi);
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Saudara Rusdi dengan ukuran 100 M (seratus meter persegi);

Terdaftar atas nama Suwanto, berdasarkan Surat Keterangan Pembukaan Hutan, yang diketahui oleh Camat Siak Hulu, dengan Nomor 114/SK/SH/1997, tertanggal 11 Nopember 1977;

Kemudian, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian TURUT TERGUGAT III tertanggal 20 Maret 2011, luas tanah tersebut adalah 17.500 M² (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi, dengan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Damsir / Zainudin dengan ukuran 100 / 100 M (seratus meter dan seratus meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Rustiyati Ningsih dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tupono / Zainudin dengan ukuran 75 / 25 M (tujuh puluh lima meter dan dua puluh lima meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Djumadi dengan ukuran 100 M (seratus meter); **(Bukti P – 9)** ;
- c. Sebidang tanah yang masih harus ditegaskan haknya dengan luas tanah ± 20.000 M² (kurang lebih dua puluh ribu meter persegi), yang terletak di daerah kawasan RT III, RK II, Kelurahan Simpang III, Kecamatan Siak Hulu, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Saudara Jumadi dengan ukuran 100 M (seratus meter);

Hal 7 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Saudara Kadiran dengan ukuran 100 M (seratus meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Saudara Soewarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Saudara Soewarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);

Terdaftar atas nama Rustiati, berdasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah, yang diketahui oleh Kepala Lurah Simpang Tiga, dengan Nomor 730/204/SH/ST/1983, tertanggal 15 Juli 1983;

Kemudian, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian atas nama TURUT TERGUGAT IV tertanggal 20 Maret 2011, luas tanah tersebut adalah 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Suwarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Suwarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tupono dengan ukuran 100 M (seratus meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Torganda dengan ukuran 100 M (seratus meter) **(Bukti P – 10)** ;

(iii)-----

Penyerahan Tanah Ganti Usaha / Garapan oleh TURUT TERGUGAT V kepada TERGUGAT II berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian tertanggal 20 Maret 2011, atas sebidang tanah dengan luas tanah 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di RT 04, RW 01, Kelurahan Simpang III, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, yang dikuasainya berdasarkan SKT: 590/826/ST/1996, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Rustiyati dengan ukuran 25 M (dua puluh meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Eko Diono dengan ukuran 25 M (dua puluh meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Dra. Ella dengan ukuran 100 M (seratus meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Soewarto dengan ukuran 100 M (seratus meter) **(Bukti P – 11)** ;

Hal 8 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



(iv)-----

Surat Keterangan TERGUGAT II No. 59/04/ST/III/2011 tertanggal 25 Maret 2011, yaitu atas tanah yang terletak di Jalan Torganda, RT.04, RW.01, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sarwanto / Suwarto dengan ukuran 140 M (seratus empat puluh meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Eko Diono dengan ukuran 141 M (seratus empat puluh satu meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Dra. Ella dengan ukuran 13 M (tiga belas meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah - dengan ukuran 0 M (nol meter) (**Bukti P – 12**) ;

(v) Surat Keterangan TERGUGAT II No. 59/05/ST/III/2011 tertanggal 25 Maret 2011, yaitu atas tanah yang terletak di Jalan Torganda, RT.04, RW.01, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Damsir dengan ukuran 10 M (sepuluh meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah - dengan ukuran 24 M (dua puluh empat meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Suwarto / Rustiyati dengan ukuran 181 M (seratus delapan puluh satu meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Jumadi dengan ukuran 157 M (seratus lima puluh tujuh meter) (**Bukti P – 13**) ;

5. Bahwa, namun senyatanya hingga saat ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak mengembalikan tanah-tanah tersebut kepada PENGUGAT, sehingga **perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II merupakan (PMH) perbuatan melawan hukum** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara sebagaimana dikutip berikut ini :

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

6. Bahwa, bahkan senyatanya untuk memperlancar kegiatannya dalam rangka mengelabui **PENGUGAT, TERGUGAT II** secara sepihak tanpa sepengetahuan **PENGUGAT** telah mengajukan pendaftaran hak atas tanah-tanah dimaksud untuk dan atas nama **TURUT TERGUGAT VII** yang

Hal 9 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



dipimpin oleh **TERGUGAT II** sendiri sebagai Direktur Utama pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru;

7. Bahwa, mengacu kepada **pasal 1365 KUHP**erdata sebagaimana dikutip diatas, maka **perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II** tidak mengembalikan penguasaan fisik tanah-tanah sebagaimana tersebut dalam Lampiran 2 Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11 kepada PENGGUGAT **secara yuridis telah memenuhi unsur-unsur** perbuatan melawan hukum (PMH), yaitu :

(i) Adanya suatu Perbuatan :

Unsur ini jelas terpenuhi, yaitu **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** tidak mengembalikan penguasaan fisik tanah-tanah sebagaimana tersebut dalam Lampiran 2 Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11 kepada PENGGUGAT;

(ii) Perbuatan tersebut Melawan Hukum, yaitu:

Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak mengembalikan penguasaan fisik tanah-tanah sebagaimana tersebut dalam Lampiran 2 Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11 kepada PENGGUGAT adalah melawan hukum, karena:

- melanggar hak hukum / keperdataan PENGGUGAT dalam kedudukannya sebagai pemilik tanah / Proyek Pembangunan Perumahan; dan
- Bertentangan dengan kewajiban hukum **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** sebagai pihak yang seharusnya secara hukum mengembalikan penguasaan fisik tanah-tanah sebagaimana tersebut dalam Lampiran 2 Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11 kepada PENGGUGAT;

(iii)-----

Kesalahan :

Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak mengembalikan penguasaan fisik tanah-tanah sebagaimana tersebut dalam Lampiran 2 Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11 telah jelas merupakan kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan & melawan hukum ;

(iv)-----

Adanya kerugian:

Akibat dari **PMH** yang dilakukan oleh **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** tidak mengembalikan penguasaan fisik tanah-tanah sebagaimana



tersebut dalam Lampiran 2 Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11 telah menimbulkan kerugian yang tidak sedikit bagi PENGGUGAT, yakni tersebut pada alinea berikut, yaitu:

a. Kerugian Materiil :

TERGUGAT I (in casu bersama-sama TERGUGAT II) telah menggunakan dana PENGGUGAT untuk melangsungkan **Projek Pembangunan Perumahan**, termasuk namun tidak terbatas pada pengurusan tanah, pembangunan infrastruktur, dll dan melakukan pembayaran kepada TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII, yakni sebesar **Rp. 1.080.000.000,-** (satu milyar delapan puluh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

Periode	Pemakaian	Saldo Akhir
Desember 2010	50,000,000	50.000.000,-
Januari 2011	50,000,000	100.000.000,-
Februari 2011	65,000,000	165.000.000,-
Maret 2011	207,500,000	372.500.000,-
April 2011	176,428,500	548.928.500,-
Mei 2011	180,020,500	728.949.000,-
Juni 2011	73,222,000	802.171.000,-
Juli 2011	67,669,000	869.840.000,-
Agustus 2011	33,236,000	903.076.000,-
September 2011	139,120,000	1.042.196.000,-
Oktober 2011	38,410,000	1.080.606.000,-
November 2011	-	
Desember 2011	-	
Januari 2012	-	
Februari 2012	-	
Maret 2012	-	
Aprril 2012	-	
Mei 2012	-	
Juni 2012	-	
Juli 2012		
Agustus 2012		
September 2012		
Oktober 2012		
TOTAL		1,080,606,000

PENGGUGAT kehilangan keuntungan (opportunity lost) yang diproyeksikan dari penjualan unit-unit rumah **Projek Pembangunan Perumahan**, yakni sebesar **Rp.22.695.000.000,-** (dua puluh dua milyar enam ratus sembilan puluh lima juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut :



Proyek Pembangunan Perumahan

Sales 235 Unit @ 300.000.000,- **70.500.000.000,-**

COGS

Tanah 12.672.500.000,-

Bangunan 23.265.000.000,-

Infrastruktur 2.350.000.000,-

Air & Listrik 705.000.000,-

TOTAL COGS 38.992.500.000,-

Selisih ke-1 **31.507.500.000,-**

Biaya ops.

Gaji dan Tunjangan 2.115.000.000,-

Iklan 705.000.000,-

Peralatan Kantor & Printer 352.000.000,-

Interest 1.410.000.000,-

Lain-lain 705.000.000 TOTAL Biaya Ops. 287.500.000,-

Selisih ke-2 **26.220.000.000,-** 3.525.000.000,-

Selisih ke-3 (Akhir) **22.695.000.000,-**

b. -Kerugian Immateriil :

Kerugian PENGUGAT atas waktu yang dikorbankan untuk memperoleh kembali haknya atas tanah-tanah yang seharusnya dikembalikan penguasaan fisiknya kepada PENGUGAT sebagaimana tersebut dalam Lampiran 2 Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11, kerugian atas hilangnya nama baik PENGUGAT dimata konsumen Pekanbaru dan nama baik PENGUGAT dimata relasi PENGUGAT, maka dikarenakan pengganti atas kerugian immateriil tersebut tidak ada selain uang, PENGUGAT menaksir kerugian immateriil yang dialami PENGUGAT adalah sebesar **Rp. 10.000.000.000,-** (sepuluh milyar rupiah) ;

SITA JAMINAN ;

8. Bahwa, dikarenakan :

- (i) Telah terbukti adanya itikad tidak baik dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk TIDAK melaksanakan kewajiban hukumnya ;
- (ii) Dan Guna menjamin gugatan ini agar tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) di kemudian hari ;
- (iii)

Dan mencegah tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II



menghindari kewajiban hukumnya yang diletakkan berdasarkan putusan dalam perkara a quo ;

(iv) Serta mencegah tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan pengalihan / penjualan / menjaminkan / perbuatan hukum lainnya kepada pihak lain,

Maka PENGGUGAT memohon agar *Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo berkenan meletakkan sita jaminan terlebih dahulu terhadap tanah-tanah yang telah diadakan berdasarkan:*

a. Perjanjian pengikatan jual beli tanah antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai pembeli dengan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II selaku pemilik tanah, sebagaimana yang dituangkan dalam **Akta Perjanjian Jual Beli No. 71 tertanggal 19 Pebruari 2011**, yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT VI (selanjutnya disebut "**APJB No. 71**") (**Vide Bukti P – 5**) ;

Yaitu, atas sebagian dari sebidang tanah yang masih harus ditegaskan haknya dengan luas tanah ± 10.000 M2 (kurang lebih sepuluh ribu meter persegi), yang terletak di Jalan Citra, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Suwarto dengan ukuran 110 M (seratus sepuluh meter);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Djopandoyo dengan ukuran 110 M (seratus sepuluh meter);
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Murtadi dengan ukuran 220 M (dua ratus dua puluh meter);
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Kadiran dengan ukuran 220 M terdaftar atas nama Tupono;
- berdasarkan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Lurah Simpang Tiga, Nomor: 590/129/ST/V/2006 tertanggal 12 Mei 2006;

Kemudian, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian atas nama **TURUT TERGUGAT I** tertanggal 20 Maret 2011, batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Suwarto dengan ukuran 89,50 M (delapan puluh sembilan koma lima meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Jalan dengan ukuran 89,50 M (delapan puluh sembilan koma lima meter);



- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Murtadi dengan ukuran 68,42 M (enam puluh delapan koma empat puluh dua meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Tupono dengan ukuran 153 M (seratus lima puluh tiga meter); (**Vide Bukti P – 6**) ;

b. **Perjanjian kerja sama pembangunan** unit-unit rumah antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai pihak yang akan melaksanakan pembangunan unit-unit rumah dengan TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV selaku para pemilik tanah, Sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerja Sama No. 67 tertanggal 11 Maret 2011, yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT VI (selanjutnya disebut “**APKS No. 67**”) (**Vide Bukti P – 7**) ;

Yaitu, atas:

d. Sebidang tanah yang masih harus ditegaskan haknya dengan luas tanah ± 14.575 M2 (kurang lebih empat belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi), yang terletak di RT.02, RW.02, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sarwanto / Jalan dengan ukuran 106 M (seratus enam meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Sarwanto dengan ukuran 100 M (seratus meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Rustiyanti dengan ukuran 175 M (seratus tujuh puluh lima meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Eko Diono dengan ukuran 108 M;

terdaftar atas nama Soewarto, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian, yang diketahui oleh Camat Bukit raya, dengan Reguster Nomor: 3956/BR/96 tertanggal 31 Desember 1996;

Kemudian, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian TURUT TERGUGAT III tertanggal 20 Maret 2011, luas tanah tersebut adalah 15.282 M2 (lima belas ribu dua ratus delapan puluh dua meter persegi, dengan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Rustiyati dengan ukuran 175 M (seratus tujuh puluh lima meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Eko Diono dengan ukuran 116 M (seratus enam belas meter);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Sarwanto dengan ukuran 100 M (seratus meter);
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Torganda dengan ukuran 106 M (seratus enam meter); **(Vide Bukti P – 8)** ;
- e. Sebidang tanah yang masih harus ditegaskan haknya dengan luas tanah \pm 20.000 M² (kurang lebih dua puluh meter persegi), yang terletak di Rukun Keluarga VI, Sukamaju, Kedesaan Simpang Tiga, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Saudara Surwanto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Saudara Murtadi dengan ukuran 200 M (dua ratus meter persegi);
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Saudara Kurdi dengan ukuran 100 M (seratus meter persegi);
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Saudara Rusdi dengan ukuran 100 M (seratus meter persegi);
- Terdaftar atas nama Suwanto, berdasarkan Surat Keterangan Pembukaan Hutan, yang diketahui oleh Camat Siak Hulu, dengan Nomor 114/SK/SH/1997, tertanggal 11 Nopember 1977;
- Kemudian, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian TURUT TERGUGAT III tertanggal 20 Maret 2011, luas tanah tersebut adalah 17.500 M² (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi, dengan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut:
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Damsir/Zainudin dengan ukuran 100 / 100 M (seratus meter dan seratus meter);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Rustiyati Ningsih dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tupono/Zainudin dengan ukuran 75 / 25 M (tujuh puluh lima meter dan dua puluh lima meter);
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Djumadi dengan ukuran 100 M (seratus meter); **(Vide Bukti P – 9)** ;
- f. Sebidang tanah yang masih harus ditegaskan haknya dengan luas tanah \pm 20.000 M² (kurang lebih dua puluh ribu meter persegi), yang terletak di daerah kawasan RT III, RK II, Kelurahan Simpang III, Kecamatan Siak Hulu, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

Hal 15 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Saudara Jumadi dengan ukuran 100 M (seratus meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Saudara Kadiran dengan ukuran 100 M (seratus meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Saudara Soewarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Saudara Soewarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);

Terdaftar atas nama Rustiati, berdasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah, yang diketahui oleh Kepala Lurah Simpang Tiga, dengan Nomor 730/204/SH/ST/1983, tertanggal 15 Juli 1983;

Kemudian, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian atas nama TURUT TERGUGAT VI tertanggal 20 Maret 2011, luas tanah tersebut adalah 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Suwarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Suwarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tupono dengan ukuran 100 M (seratus meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Torganda dengan ukuran 100 M (seratus meter); **(Vide Bukti P – 10) ;**

c. Penyerahan Tanah Ganti Usaha / Garapan oleh TURUT TERGUGAT V kepada TERGUGAT II berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian tertanggal 20 Maret 2011, atas sebidang tanah dengan luas tanah 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di RT 04, RW 01, Kelurahan Simpang III, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, yang dikuasainya berdasarkan SKT: 590/826/ST/1996, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Rustiyati dengan ukuran 25 M (dua puluh meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Eko Diono dengan ukuran 25 M (dua puluh meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Dra. Ella dengan ukuran 100 M (seratus meter);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Soewarto dengan ukuran 100 M (seratus meter); (**Vide Bukti P – 11**) ;

d. Surat Keterangan TERGUGAT II No. 59/04/ST/III/2011 tertanggal 25 Maret 2011, yaitu atas tanah yang terletak di Jalan Torganda, RT.04, RW.01, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sarwanto / Suwarto dengan ukuran 140 M (seratus empat puluh meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Eko Diono dengan ukuran 141 M (seratus empat puluh satu meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Dra. Ella dengan ukuran 13 M (tiga belas meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah - dengan ukuran 0 M (nol meter); (**Vide Bukti P – 12**) ;

e. Surat Keterangan TERGUGAT II No. 59/05/ST/III/2011 tertanggal 25 Maret 2011, yaitu atas tanah yang terletak di Jalan Torganda, RT.04, RW.01, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Damsir dengan ukuran 10 M (sepuluh meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah - dengan ukuran 24 M (dua puluh empat meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Suwarto / Rustiyati dengan ukuran 181 M (seratus delapan puluh satu meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Jumadi dengan ukuran 157 M (seratus lima puluh tujuh meter); (**Vide Bukti P – 13**) ;

Dan Seluruh barang-barang, termasuk namun tidak terbatas pada barang bergerak maupun tidak bergerak **milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II, yang akan PENGUGAT sampaikan dalam permohonan tersendiri ;**

SERTA MERTA ;

11. Bahwa, mengingat gugatan ini diajukan berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya oleh PARA TERGUGAT, maka sangat beralasan menurut hukum apabila **PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali.**

Hal 17 dari hal 49. Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



UANG PAKSA ;

12. Bahwa, **PENGUGAT** juga memohon agar *Majelis Hakim berkenan menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) /per hari untuk tiap-tiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan a quo*, adapun Permohonan uang paksa (dwangsom) ini diajukan **guna mencegah TERGUGAT I dan TERGUGAT II menunda-nunda pelaksanaan isi putusan a quo** kepada **PENGUGAT**.

PERMOHONAN ;

DALAM POKOK PERKARA ;

- 1) Mengabulkan gugatan **PENGUGAT** seluruhnya;
- 2) Menyatakan **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;
- 3) Menyatakan sah dan berharga:
 - (i) Surat Pernyataan **TERGUGAT II** tertanggal 12 April 2011 ;
 - (ii) Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11 tertanggal 10 Januari 2013 yang dibuat oleh **TERGUGAT I** di hadapan Oktalinda, S.H., MKn, Notaris / PPAT di Pekanbaru (selanjutnya disebut "Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11") ;
- 4) Menyatakan **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** tidak berhak atas penguasaan fisik tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11 tertanggal 10 Januari 2013 yang dibuat di hadapan Oktalinda, S.H., MKn, Notaris / PPAT di Pekanbaru, yaitu pada butir 5, yang dibuat oleh **TERGUGAT I**, yaitu sesuai dengan yang tersebut pada Lampiran 2 pernyataan dimaksud sebagaimana tersebut dalam butir 4 pada gugatan ini;
- 5) Menyatakan **PENGUGAT** berhak atas penguasaan fisik tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11 tertanggal 10 Januari 2013 yang dibuat di hadapan Oktalinda, S.H., MKn, Notaris / PPAT di Pekanbaru, yaitu pada butir 5, yang dibuat oleh **TERGUGAT I**, yaitu sesuai dengan yang tersebut pada Lampiran 2 pernyataan dimaksud sebagaimana tersebut dalam butir 4 pada gugatan ini;
- 6) Menghukum **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** ataupun pihak lain yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengembalikan / menyerahkan penguasaan fisik tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11 tertanggal 10 Januari 2013 yang dibuat di hadapan Oktalinda, S.H., MKn, Notaris / PPAT di Pekanbaru, yaitu pada



butir 5, yang dibuat oleh TERGUGAT I sesuai dengan yang tersebut pada Lampiran 2 pernyataan dimaksud sebagaimana tersebut dalam butir 4 pada gugatan ini dalam keadaan kosong dan baik untuk bebas dimiliki, dikuasai tanpa dibebani suatu apapun kepada PENGUGAT sebagaimana layaknya pemilik yang sah;

Atau ;

Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengganti seluruh kerugian dengan perincian sebagai berikut :

- a) 1. Kerugian materiil yang dialami oleh PENGUGAT, Sejumlah Rp. 1.080.000.000,- (satu milyar delapan puluh juta rupiah rupiah).
2. Proyeksi Keuntungan PENGUGAT, Sejumlah Rp. Rp.22.695.000.000,- (dua puluh dua milyar enam ratus sembilan puluh lima juta rupiah rupiah).
- b) Kerugian immateriil yang dialami oleh PENGUGAT sejumlah Rp.10.000.000.000,- (*sepuluh milyar rupiah*).
- 7) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan ;
- 8) Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGUGAT setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan perkara ini, sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) / per hari sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap ;
- 9) Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
- 10) Menghukum TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara a quo;
- 11) Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara;

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyampaikan Perubahan Surat Gugatan tertanggal 10 Juni 2013 yang isinya sebagai berikut :

Halaman 2 angka 5, bagian yang menerangkan TURUT TERGUGAT III (Tn. SOEWARTO), tertulis:

5. Tn. **SOEWARTO** bertempat tinggal di Kota Pekanbaru, Jl. Petala Bumi, Gg. Petala Bumi, RT.002, RW.002, Kel. Sukamulia, Kec.Sail, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**.



Diperbaiki menjadi tertulis sebagai berikut:

5. Tn. **SOEWARTO**, selaku diri pribadi maupun selaku ahli waris dari Ny. **RUSTIYATI NINGSIH (ALMH)**, bertempat tinggal di Kota Pekanbaru, Jl. Petala Bumi, Gg. Petala Bumi, RT.002, RW.002, Kel. Sukamulia, Kec.Sail, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**.

Halaman 2 angka 6, bagian yang menerangkan TURUT TERGUGAT IV (Ny. **RUSTIYATI NINGSIH**), tertulis:

6. Ny. **RUSTIYATI NINGSIH** bertempat tinggal di Kota Pekanbaru, Jl. Diponegoro VII No.12A, Gg. Petala Bumi, RT.002, RW.002, Kel. Sukamulia, Kec. Sail, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV**.

Diperbaiki menjadi tertulis sebagai berikut:

6. (i) **NINIK RIYA PRIWATI**, selaku ahli waris dari Ny. **RUSTIYATI NINGSIH (ALMH)**, bertempat tinggal di Kota Pekanbaru, Jl. Diponegoro VII No.12A, Gg. Petala Bumi, RT.002, RW.002, Kel. Sukamulia, Kec. Sail, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV.1**.
(ii) **ERNI DWI ASTUTI**, selaku ahli waris dari Ny. **RUSTIYATI NINGSIH (ALMH)**, bertempat tinggal di Kota Pekanbaru, Jl. Diponegoro VII No.12A, Gg. Petala Bumi, RT.002, RW.002, Kel. Sukamulia, Kec. Sail, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV.2**.
(iii) **ANDRY RIYANTO**, selaku ahli waris dari Ny. **RUSTIYATI NINGSIH (ALMH)**, bertempat tinggal di Kota Pekanbaru, Jl. Diponegoro VII No.12A, Gg. Petala Bumi, RT.002, RW.002, Kel. Sukamulia, Kec. Sail, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV.3**.
(iv) **KRISTINA SAFOETRY YULIANTI**, selaku ahli waris dari Ny. **RUSTIYATI NINGSIH (ALMH)**, bertempat tinggal di Kota Pekanbaru, Jl. Diponegoro VII No.12A, Gg. Petala Bumi, RT.002, RW.002, Kel. Sukamulia, Kec. Sail, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV.4**.

Halaman 6 butir c, pada kalimat yang tertulis sebagai berikut:

- c. Sebidang tanah yang masih harus ditegaskan haknya dengan luas tanah \pm 20.000 M² (kurang lebih dua puluh ribu meter persegi), yang terletak di daerah kawasan RT III, RK II, Kelurahan Simpang III, Kecamatan Siak Hulu, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:
- Utara berbatasan dengan tanah Saudara Jumadi dengan ukuran 100 M (seratus meter);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Saudara Kadiran dengan ukuran 100 M (seratus meter);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Saudara Soewarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Saudara Soewarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);

Terdaftar atas nama Rustiati, berdasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah, yang diketahui oleh Kepala Lurah Simpang Tiga, dengan Nomor 730/204/SH/ST/1983, tertanggal 15 Juli 1983;

Kemudian, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian atas nama TURUT TERGUGAT – 4 tertanggal 20 Maret 2011, luas tanah tersebut adalah 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Suwarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Suwarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tupono dengan ukuran 100 M (seratus meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Torganda dengan ukuran 100 M (seratus meter); **(Bukti P – 10)** ;

Diperbaiki dengan perbaikan kalimat yang berhuruf tebal dan bergaris bawah, sehingga menjadi tertulis sebagai berikut:

- c. Sebidang tanah yang masih harus ditegaskan haknya dengan luas tanah \pm 20.000 M2 (kurang lebih dua puluh ribu meter persegi), yang terletak di daerah kawasan RT III, RK II, Kelurahan Simpang III, Kecamatan Siak Hulu, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Saudara Jumadi dengan ukuran 100 M (seratus meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Saudara Kadiran dengan ukuran 100 M (seratus meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Saudara Soewarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Saudara Soewarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);

Terdaftar atas nama **Almh. NY. RUSTIYATI NINGSIH (yang merupakan Pewaris dari TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV.1., S.D. TURUT TERGUGAT IV.4.)**, berdasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah,

Hal 21 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/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

yang diketahui oleh Kepala Lurah Simpang Tiga, dengan Nomor 730/204/SH/ST/1983, tertanggal 15 Juli 1983;

Kemudian, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian atas nama Almh. NY. RUSTIYATI NINGSIH tertanggal 20 Maret 2011, luas tanah tersebut adalah 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Suwarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Suwarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tupono dengan ukuran 100 M (seratus meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Torganda dengan ukuran 100 M (seratus meter); (**Bukti P – 10**) ;

Halaman 13 butir b, pada kalimat yang tertulis sebagai berikut:

- b. **Perjanjian kerja sama pembangunan** unit-unit rumah antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai pihak yang akan melaksanakan pembangunan unit-unit rumah dengan TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV selaku para pemilik tanah, Sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerja Sama No. 67 tertanggal 11 Maret 2011, yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT VI (selanjutnya disebut “**APKS No. 67**”)(**Vide Bukti P – 7**) ;

Diperbaiki dengan perbaikan kalimat yang berhuruf tebal dan bergarisbawah, sehingga menjadi tertulis sebagai berikut:

- b. **Perjanjian kerja sama pembangunan** unit-unit rumah antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai pihak yang akan melaksanakan pembangunan unit-unit rumah dengan TURUT TERGUGAT III dan Almh. NY. RUSTIYATI NINGSIH selaku para pemilik tanah, Sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerja Sama No. 67 tertanggal 11 Maret 2011, yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT VI (selanjutnya disebut “**APKS No. 67**”) (**Vide Bukti P – 7**) ;

Halaman 15 butir f, pada kalimat yang tertulis sebagai berikut:

- f. Sebidang tanah yang masih harus ditegaskan haknya dengan luas tanah \pm 20.000 M2 (kurang lebih dua puluh ribu meter persegi), yang terletak di daerah kawasan RT III, RK II, Kelurahan Simpang III, Kecamatan Siak Hulu, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

Hal 22 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Saudara Jumadi dengan ukuran 100 M (seratus meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Saudara Kadiran dengan ukuran 100 M (seratus meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Saudara Soewarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Saudara Soewarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);

Terdaftar atas nama Rustiati, berdasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah, yang diketahui oleh Kepala Lurah Simpang Tiga, dengan Nomor 730/204/SH/ST/1983, tertanggal 15 Juli 1983;

Kemudian, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian atas nama TURUT TERGUGAT IV tertanggal 20 Maret 2011, luas tanah tersebut adalah 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Suwarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Suwarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tupono dengan ukuran 100 M (seratus meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Torganda dengan ukuran 100 M (seratus meter); (**Vide Bukti P – 10**);

Diperbaiki dengan perbaikan kalimat yang berhuruf tebal dan bergarisbawah, sehingga menjadi tertulis sebagai berikut:

f. Sebidang tanah yang masih harus ditegaskan haknya dengan luas tanah \pm 20.000 M² (kurang lebih dua puluh ribu meter persegi), yang terletak di daerah kawasan RT III, RK II, Kelurahan Simpang III, Kecamatan Siak Hulu, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Saudara Jumadi dengan ukuran 100 M (seratus meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Saudara Kadiran dengan ukuran 100 M (seratus meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Saudara Soewarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Saudara Soewarto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);

Hal 23 dari hal 49. Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



Terdaftar atas nama **Almh. NY. RUSTIYATI NINGSIH**, berdasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah, yang diketahui oleh Kepala Lurah Simpang Tiga, dengan Nomor 730/204/SH/ST/1983, tertanggal 15 Juli 1983; Kemudian, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian atas nama **Almh. NY. RUSTIYATI NINGSIH** tertanggal 20 Maret 2011, luas tanah tersebut adalah 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Suwanto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Suwanto dengan ukuran 200 M (dua ratus meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tupono dengan ukuran 100 M (seratus meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Torganda dengan ukuran 100 M (seratus meter); **(Vide Bukti P – 10)** ;

Halaman 19 angka 9, pada kalimat yang tertulis sebagai berikut:

9) Menghukum TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara a quo;

Diperbaiki dengan perbaikan kalimat yang berhuruf tebal dan bergarisbawah, sehingga menjadi tertulis sebagai berikut:

9) Menghukum TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV.1. s.d. TURUT TERGUGAT IV.4., TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara a quo;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawabannya tertanggal 17 Juni 2013 yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

1. Tergugat I telah diangkat sebagai Direktur Utama PT. CIMINDO HARAPAN SEJATI, terhitung sejak tanggal 1 Desember 2009 berdsasrkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. CIMINDO HARAPAN SEJATI, No. 02 dibuat Notaris Indah Prastiti Ekstensia SH. ;
2. Untuk memperlancar pengadaan tanah dalam Proyek Pembangunan Perumahan yang dibiayai dengan dana PENGGUGAT, Tergugat I dengan sdr. Adril / TERGUGAT II telah membeli tanah diatas namakan kepada sdr. Adril /



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II sesuai **Surat Pernyataan sdr. Adril / TERGUGAT II**, tanggal 12 April 2011 ;

3. Untuk mempertanggung jawabkan penggugaan dana Penggugat / PT. CIMINDO HARAPAN SEJATI atas pembelian tanah-tanah tersebut, Tergugat I telah membuat **Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11**, tanggal 10 Januari 2013, yang dibuat di Notaris Oktalinda, S.H., ;
4. Dikarenakan telah menggunakan dana Penggugat / PT. CIMINDO HARAPAN SEJATI, maka di dalam Akta tersebut Tergugat I memiliki kewajiban untuk mengembalikan tanah-tanah kepada Penggugat / PT. CIMINDO HARAPAN SEJATI yaitu atas tanah-tanah yang tersebut didalam perjanjian ini :
 - a. **Akta Perjanjian Jual Beli No. 71**, tanggal 19 Pebruari 2011, yang dibuat di Notaris Melly Tri Yenny Alidin SH. / Turut Tergugat VI, tentang **Perjanjian pengikatan jual beli tanah**, antara kami (Tergugat I dan sdr. Adril / TERGUGAT II) selaku pembeli dengan pemilik tanah (Tn. Tupono / TURUT TERGUGAT I dan Ny. Parinah / TURUT TERGUGAT II) ;
 - b. **Akta Perjanjian Kerja Sama No. 67**, tanggal 11 Maret 2011, yang dibuat di di Notaris Melly Tri Yenny Alidin SH. / Turut Tergugat VI, tentang **Perjanjian kerja sama pembangunan unit-unit rumah**, antara kami (Saya dan sdr. Adril / TERGUGAT II) sebagai pihak pelaksana pembangunan unit-unit rumah dengan pemilik tanah (Tn. Soewarto / TURUT TERGUGAT III dan Almh. Ny. Rustiyati ningsih),
5. Penyerahan tanah tersebut tidak dapat Tergugat I lakukan, karena selain tanah tersebut a/n sdr. Adril TERGUGAT II dan juga tanah tersebut berada didalam penguasaan sdr. Adril / TERGUGAT II, dan saat ini tanah-tanah tersebut telah menjadi 4 peta bidang diantaranya Nomor 07985, Nomor 08013 Nomor 08035 Nomor 08414 yang kesemuanya atas nama bapak Adril / Tergugat II.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Jawabannya tertanggal 17 Juni 2013, yang isinya sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI :

Gugatan Penggugat salah alamat :

- Bahwa gugatan Penggugat secara yuridis adalah salah alamat, karena antara Tergugat II dan Penggugat sama sekali tidak ada perselisihan hukum dan sama sekali tidak ada mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat ;

Hal 25 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/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

- Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli No.71 tertanggal 29 Febuari 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI antara Tergugat II selaku pembeli dengan Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II selaku pemilik tanah adalah murni Akta Perjanjian Pribadi Tergugat II sendiri dengan Turut Tergugat I, II dan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor.71 tertanggal 29 Febuari 2011 sama sekali tidak ada hubungan hukumnya dengan PENGGUGAT ;
- Bahwa Akta Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah No.67 tertanggal 11 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI, antara Tergugat II dengan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV adalah murni Akta Perjanjian Pribadi Tergugat II sendiri dengan Turut Tergugat III dan IV dan Akta Perjanjian Kerjasama Pembangunan rumah Nomor.67 tertanggal 11 Maret 2011 sama sekali tidak ada hubungan hukumnya dengan Penggugat ; -----
- Bahwa terhadap pembiayaan Pembangunan unit unit rumah tersebut adalah murni pembiayaan dari uang Tergugat II sendiri dan sama sekali tidak ada 1 % pun uang Penggugat, Tergugat II memakai/mempergunakannya dalam pembiayaan unit-unit aquo ;
- Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, jelaslah bahwa antara Tergugat II dengan Penggugat sama sekali tidak ada mempunyai hubungan hukum dan atau sama sekali tidak ada perselisihan hukum ;
- Bahwa menurut Hukum Acara Perdata, yang merupakan syarat mutlak dari suatu gugatan, dimana antara Tergugat II dengan Penggugat, harus mempunyai hubungan hukum, peristiwa hukum dan atau perselisihan hukum.

Hal ini sesuai dengan :

1. Yurisprudensi MARI No.294.K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971 ;
Gugatan harus diajukan oleh orang mempunyai hubungan hukum ;
2. Yurisprudensi MARI No.18.K/SIP/1971 tanggal 9 Juni 1973 ;
Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak ;
3. Yurisprudensi MARI No.4.K/RUP/1958 tanggal 13 Desember 1959 ;
Untuk dapat menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara.

Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Exceptie Obscuur Libel).

- Tentang Perubahan dan Penambahan Surat Gugatan :

Hal 26 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/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

Bahwa perubahan dan penambahan surat gugatan oleh Penggugat menyalahi ketentuan hukum acara perdata.

Bahwa berdasarkan Surat Gugatan pada tanggal 29 April 2013, susunan pihak.

RUSTIYATI NINGSIH.....Turut Tergugat IV.

Kemudian pada perbaikan gugatan pada tanggal 10 Juni 2013 menjadi :

4. NINIK RIYA PRIWATI, menjadi.....Turut Tergugat IV.1
5. ERNI DWI ASTUTI, menjadi.....Turut Tergugat IV.2
6. ADRY RIYANTO, menjadi.....Turut Tergugat IV.3
7. KRISTINA SAFETRI YULIANTI, menjadi Turut Tergugat IV.4

Sebelumnya adalah :

Turut Tergugat IV.1, Turut Tergugat IV.2, Turut Tergugat IV.3, Turut Tergugat IV.4 tidak ditarik sebagai Turut Tergugat dalam perkara aquo, akan tetapi setelah perbaikan gugatan pada tanggal 10 Juni 2013 telah menyertakan penambahan Turut Tergugat sebagai berikut :

NINIK RIYA PRIWATI, menjadi.....Turut Tergugat IV.1

ERNI DWI ASTUTI, menjadi.....Turut tergugat IV.2

ADRY RIYANTO, menjadi.....Turut Tergugat IV.3

KRISTINA SAFETRI YULIANTI, menjadi.....Turut Tergugat IV.4

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, perubahan/penambahan surat gugatan nyata-nyata menyalahi ketentuan hukum acara perdata, karena merupakan perubahan pokok/substansial (materi pokok gugatan) yang mengakibatkan perubahan/penambahan pihak, bagian posita dan petitum. Padahal apabila Penggugat hendak melakukan perubahan/penambahan pokok/substansial pada surat gugatan maka Penggugat seharusnya mencabut terlebih dahulu gugatannya dan kemudian mengajukan kembali gugatannya dengan menyampaikan surat gugatan baru yang mencakup perubahan tersebut ;

Bahwa perubahan gugatan telah mengubah atau menambah materi pokok perkara (melanggar pasal 127 Rv).

Bahwa dalam pasal 127 Rv disebutkan .

“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya “.

Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI, perihal perubahan dan/atau penambahan gugatan mengatur sebagai berikut :

Hal 27 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perubahan dan/atau penambahan gugatan diperkenankan, asal diajukan pada hari sidang pertama dimana para pihak hadir, tetapi hal tersebut harus ditanyakan pada pihak lawannya guna pembelaan kepentingannya ;
- Perubahan dan/atau penambahan gugatan tidak boleh sedemikian rupa, sehingga dasar pokok gugatan menjadi lain dari meteri yang menjadi sebab perkara antara kedua belah pihak tersebut. Dalam hal demikian, maka surat gugatan harus dicabut ;

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor,1043 K/Sip/1971 tertanggal 3 Desember 1974 pada pokoknya mempunyai kaedah hukum sebagai berikut :

“Yurisprudensi mengijinkan perubahan atau tambahan gugatan asal hal ini tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan dalam haknya untuk membela diri “

Putusan Mahkamah Agung RI No.547 K/Sip/1973 menyatakan :

“Perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan, oleh karena itu harus dilarang.

Putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.943 K/Pdt/1985 disebutkan :

“Perubahan gugatan diperbolehkan asal tidak merubah atau menyimpang dari posita dan pihak Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri “.

Bahwa oleh karena itu perubahan gugatan dari Penggugat telah melanggar ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Exceptie Obscuur Libel).

TENTANG URAIAN GUGATAN TIDAK JELAS DAN KABUR :

Bahwa dalam dalil-dalil gugatan Penggugat mendalilkan, Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, akan tetapi Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan cermat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan Penggugat juga tidak menguraikan secara jelas cermat dan secara terperinci tentang siapa yang mempergunakan uang Penggugat dan siapa yang menerima uang Penggugat.

Bahwa menurut pendapat dari M YAHYA HARAHAHAP, SH dalam bukunya berjudul“Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” penerbit PT Sinar Grafika, April 2005 halaman 448 menjelaskan :

“Yang dimaksud obscuur libel, surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (Oوندelijk), disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas, padahal agar

Hal 28 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).

Bahwa dengan demikian jelas dan terbukti gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Exceptie Obscuur libel).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan oleh Tergugat II dalam Eksepsi tersebut diatas, mohon dinyatakan telah dimasukkan dalam pokok perkara serta dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II ;
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 3 dengan alasan hukum sebagai berikut :
 - Bahwa untuk memperlancar pengadaan tanah dalam Proyek Pembangunan Perumahan Aquo, Tergugat II sama sekali tidak pernah 1 % pun memakai/mempergunakan uang Penggugat dan didalam memperlancar pengadaan tanah Proyek pembangunan Perumahan tersebut, adalah murni pembiayaan dari uang Tergugat II sendiri ;
 - Bahwa Tergugat II sama sekali tidak ada mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, didalam pengadaan tanah proyek pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud oleh Penggugat didalam gugatannya.
 - Bahwa terhadap surat pernyataan tanggal 12 April 2012 dengan tegas Tergugat II menolaknya, bahwa Tergugat II tidak pernah membuat dan menandatangani surat pernyataan tanggal 12 April 2012, dan tandatangan Tergugat II pada surat pernyataan tersebut adalah palsu, hal ini akan Tergugat II laporkan kepada Pihak Kepolisian Riau menyangkut pemalsuan tandatangan Tergugat II ;
4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 4, poin 5 dan poin 6, dengan fakta-fakta hukum sebagai berikut :
 - Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor.71 tertanggal 29 Febuari 2011 antara Tergugat II dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan Akta Perjanjian Kerjasama pembangunan rumah Nomor.67 tertanggal 11 Maret 2011 antara Tergugat II dengan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI adalah murni hubungan hukum Tergugat II sendiri dengan Turut Tergugat I, II, III, IV,

Hal 29 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/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

tegasnya Tergugat II sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat baik didalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 71 tertanggal 29 Febuari 2011 maupun didalam Akta Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah No.67, tertanggal 11 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI ;

- Bahwa terhadap Akta Perjanjian Jual Beli No.71 tertanggal 29 Febuari 2011 dan Akta Perjanjian Kerjasama No.67 tertanggal 11 Maret 2011 tersebut telah Tergugat II batalkan dengan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dihadapan Notaris YUSRIZAL, SH sesuai dengan Akta Pembatalan No.8 tanggal 5 September 2012 ;
- Bahwa tidak ada kewajiban Tergugat II menurut hukum, untuk mengembalikan tanah tersebut kepada Penggugat, karena dalam perkara aquo Tergugat II tidak ada mempunyai hukum dengan Penggugat dan atau Tergugat II tidak ada mempunyai perselisihan hukum dengan Penggugat, maka logika hukumnya sudah pasti menurut hukum Tergugat II tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) kepada Penggugat ;
- Bahwa oleh karena Tergugat II tidak ada mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat dan atau Tergugat II tidak mempunyai perselisihan hukum dengan Penggugat, maka tidak ada keharusan menurut hukum Tergugat II harus memberi tahu/meminta izin kepada Penggugat untuk mengajukan Pendaftaran Hak atas tanah untuk atas nama Turut Tergugat VII ;

5. Bahwa Gugatan Penggugat pada poin 7 harus ditolak dan dikesampingkan dengan alasan hukum sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat telah salah dan keliru dalam gugatannya mendalilkan Tergugat II telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara. Karena dari semula Tergugat II tidak ada mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat dan atau Tergugat II tidak ada mempunyai perselisihan hukum dengan Penggugat ;
- Bahwa surat pernyataan tanggal 12 April 2012 tidak bisa dijadikan bukti dalam perkara aquo, karena Tergugat II tidak pernah membuat dan menandatangani Surat Pernyataan tanggal 12 April 2012, dan tandatangan Tergugat II pada surat pernyataan itu adalah palsu ;

6. Bahwa permohonan ganti rugi materil maupun immateril yang diajukan oleh Penggugat sama sekali tidak mempunyai dasar hukum karena dari awal

Hal 30 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/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)



telah terbukti Tergugat II tidak ada mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat dan atau Tergugat II tidak ada mempunyai perselisihan hukum dengan Penggugat serta Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat, maka sangat adil permohonan ganti rugi materil dan immateril untuk ditolak dan dikesampingkan.

7. Bahwa permohonan Sita Jaminan adalah adil untuk ditolak karena gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang jelas .
8. Bahwa gugatan Penggugat pada poin 11 dan 12 harus ditolak dan dikesampingkan, bahwa dalil-dalil gugatan penggugat tidak ada relevansinya terhadap Tergugat II dalam perkara aquo karena Tergugat II tidak ada mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat dan atau Tergugat II tidak ada perselisihan hukum dengan Penggugat.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan yang mana juga disertai dan didukung oleh bukti-bukti yang sah sebagaimana telah dikemukakan diatas, Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara aquo, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VII telah mengajukan Jawabannya tertanggal 17 Juni 2013 yang isinya sebagai berikut ;

Dalam Eksepsi :

I. Gugatan Penggugat Kabur.

1. Proyek pembangunan rumah.



- Bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan adanya proyek perumahan tapi tidak jelas proyek perumahan yang mana, tidak jelas nama proyek perumahannya, letaknya, jenisnya.
 - Bahwa tidak ada sedikitpun terkait nama Penggugat dalam proyek tersebut selama ini.
2. Kedudukan Penggugat dalam perjanjian pembelian tanah.
- Bahwa dalam perjanjian jual beli dan kerjasama pembelian tanah tersebut tidak ada mengatas namakan Penggugat tetapi pribadi Tergugat I dan Tergugat II.
 - Bahwa tidak jelas berapa uang milik Penggugat telah masuk dalam proyek tersebut.
3. Objek Perkara yang di gugat penggugat.
- Bahwa Penggugat tidak jelas apakah gugatan tentang pengembalian uang atau tanah yang telah di jual oleh Tergugat I dan tergugat II.

II. Gugatan Penggugat Cacat Formil.

Bahwa gugatan penggugat cacat formil karena penggugat menambah subjek gugatan dalam perkara a quo.

- Bahwa dengan menambah objek gugatan sebanyak 4 orang yang mana pada gugatan awal yang di masukan penggugat tidak ada dan dalam perbaikan penggugat menambah 4 subjek gugatan lagi.
- Bahwa dalam hukum acara perdata yang di perbolehkan adalah memperbaiki gugatan baik yang salah ketik ataupun alamat yang salah atau pidah dari tempat awal kemudian di ketahui alamat yang sebenarnya, sedangkan penambahan subjek gugatan adalah tidak diperkenankan karena akan merubah secara total gugatan karena telah terjadi penambahan subjek gugatan.
- Bahwa dengan demikian sudah sangat jelas bahwa gugatan penggugat sudah cacat secara formil.
- Bahwa karena sudah cacat secara formil maka sangat beralasan majelis hakim untuk menyatakan gugatan tidak dapat di terima karena cacat formil.
- Bahwa Penggugat merubahan gugatan telah mengubah atau menambah materi pokok perkara yang melanggar Pasal 127 Rv.
"Penggugat berhak mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatan".

DALAM POKOK PERKARA.

DALAM KONPENSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat I,II,III, V dan VII menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas.
2. Bahwa dalil gugatan penggugat pada poin 1 dan 2 adalah persoalan internal antara penggugat dengan Tergugat I yang tidak ada sangkut pautnya dengan Para Turut Tergugat.
3. Bahwa yang menjadi dasar Gugatan Penggugat mengajukan gugatan kepada Turut Tergugat I,II,III, V dan VII adalah dengan adanya surat Pernyataan tergugat 2 tertanggal 12 April 2011 dan Akta pernyataan dan Pengakuan No 11 tertanggal 10 Januari 2013 yang dibuat di hadapan Oktalinda SH. Mkn, Notaris/PPAT di Pekanbaru.
4. Bahwa dalil Penggugat pada point 3 s/d 4 adalah tidak berdasarkan hukum karena semenjak perikatan jual beli dan kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Turut Tergugat I,II,III, V dan VII tidak ada sama sekali menyebutkan dan mencantumkan nama ataupun melibatkan Penggugat, sedangkan mengenai adanya pernyataan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebuah rekayasa dan banyak terdapat kejanggalan yang sangat tidak masuk akal dan merugikan Para Turut Tergugat yaitu :
 - a. Bahwa tidak berdasarkan hukum pernyataan Tergugat II tertanggal 12 April 2011 yang menyerahkan tanah milik Para Turut Tergugat pada Penggugat sedangkan pembayaran belum lunas dan sebagian tanah lainnya adalah bagi hasil yang belum terlaksana sama sekali.
 - b. Bahwa juga sangat tidak mungkin Para Turut Tergugat tidak dilibatkan dalam pengalihan milik Para Turut Tergugat kepada pihak lain tanpa ada persetujuan dan kesepakatan dengan Para Turut Tergugat.
 - c. Bahwa sedangkan pernyataan dan pengakuan Tergugat I tertanggal 10 Januari 2013 adalah sangat tidak masuk akal karena pernyataan itu dibuat oleh Tergugat I setelah membatalkan perjanjian jual beli dan perjanjian kerja sama dengan Para Turut Tergugat yaitu Akta Notaris No.8 tanggal 5 September 2012 di dibuat di hadapan Notaris Yusrizal Sarjana Hukum.
 - d. Bahwa terhadap pembatalan perjanjian jual beli dan perjanjian kerja sama dengan Para Turut Tergugat yaitu Akta Notaris No.8 tanggal 5 September 2012 di dibuat di hadapan Notaris Yusrizal Sarjana Hukum. Para turut Tergugat sudah mengembalikan semua uang yang di serahkan oleh Tergugat I dan tergugat II, dengan demikian secara utuh tanah objek perkara adalah milik Para Turut Tergugat kembali. Sehingga secara

Hal 33 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/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

hukum Tergugat I dan Tergugat II dengan Para Turut Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum apalagi dengan Penggugat.

- e. Bahwa pernyataan Tergugat I yang akan mengembalikan penguasaan tanah milik Para Turut Tergugat kepada Penggugat adalah pernyataan yang tidak ada dasarnya karena sudah tidak ada hubungan hukum antara Tergugat I dengan Para Turut Tergugat, apalagi akan menyerahkan tanah milik Para Turut Tergugat pada Penggugat.
5. Bahwa dalil Penggugat pada poin 5 sangat tidak berdasar dan tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang menyangkut tanah milik Para Turut Tergugat dengan Penggugat dengan Tergugat I melainkan bisa jadi Penggugat telah di perdaya oleh Tergugat I.
6. Bahwa dalil Penggugat pada Poin 6 adalah sangat tidak berdasar karena permohonan pendaftaran hak atas tanah/sertifikat ke Badan Pertanahan Kota Pekanbaru oleh Turut Tergugat VII yang dilakukan oleh Tergugat II adalah bukan lagi permohonan yang pernah diajukan oleh Tergugat II pada waktu masih ada perikatan dengan Para Turut Tergugat tetapi adalah permohonan yang di ajukan setelah pembatalan kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Para Turut Tergugat jadi tidak ada lagi hubungan hukum antara Tergugat II dengan Para Tergugat tetapi adalah kapasitas Tergugat II selaku badan hukum yang mana Tergugat II (saudara Adril) adalah berkapasitas selaku Direktur dan bukan pribadi.
7. Bahwa dalil Penggugat pada Poin 7 adalah tidak berdasar hukum, karena itu hanya ilusi atau rekaan dari Penggugat terhadap tanah yang bukan milik Penggugat, jadi tidak sepatutnya Penggugat meminta ganti kerugian terhadap harta atau tanah milik orang lain.
8. Bahwa dalil Penggugat Pada Poin 10 dan 11 adalah tidak berdasarkan hukum, karena tidak ada ada kaitan hukum antara Penggugat dengan tanah milik Turut Tergugat I, II, III dan IV karena tidak hubungan hukum antara tanah milik Para Turut Tergugat dengan Penggugat. jadi selayaknya Majelis Hakim untuk menolak Sita Jaminan atas barang-barang berharga dan tanah milik Turut Tergugat I, II, III dan IV, apalagi untuk memberikan putusan serta merta terhadap tanah milik Para Turut Tergugat yang tidak ada dasar kepemilikan dari Penggugat sama sekali.
9. Bahwa dalil Penggugat pada Poin 1 sampai dengan poin 12 sangat tidak ada hubungan hukum dengan Turut Tergugat VII mengadakan pengikatan jual beli dan kerjasama dengan Para Turut Tergugat adalah setelah Tergugat I dan Tergugat II memutuskan pengikatan jual beli dan perjanjian kerjasama

Hal 34 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/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

dan juga Para Turut Tergugat telah mengembalikan uang yang telah di bayar Tergugat II dan Tergugat I secara utuh sesuai dengan akata pembatalan No.8 tertanggal 5 September 2012 yang di buat di hadapan Notari Yusrizal Sarjana Hukum.

10. Bahwa dengan demikian hubungan hukum antara Turut Tergugat VII dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II adalah tidak ada sama sekali karena turut Tergugat VII hanya berurusan dengan Para Turut Tergugat I,II,III dan IV.

A. DALAM REKONPENSI.

1. Bahwa para Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat I, II, III, V dan VII Konpensi menolak semua dalil-dalil Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dan semua dalil-dalil yang para Penggugat Rekonpensi sampaikan pada kopensi dianggap diulang kembali baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara.
2. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat Rekonpensi.
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat VII mengadakan pengikatan jual beli dan perjanjian kerja sama dengan Penggugat Rekonpensi (Turut Tergugat Konpensi I,II,III,IV) tentang lahan milik mereka.
4. Bahwa lahan tersebut di akan di bangun Penggugat Rekonpensi (Turut Tergugat VII Konpensi) perumahan.
5. Bahwa karena adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi semua usaha yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi (Turut Tergugat VII) semuanya terhenti dan yang mana perbuatan tersebut jelas-jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menyebabkan Para Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian yang sangat banyak yaitu :

- Pembayaran pembelian tanah pada para turut tergugat **Rp 1.500.000.000,-**(satu milyar lima ratus juta rupiah).
- Pematangan lahan **Rp 1.000.000.000,-** (satu milyar rupiah).
- Pembangunan fisik yang ada dilapangan **Rp 500.000.000,-**(lima ratus juta rupiah).
- Biaya pengurusan izin dan surat surat yang telah di keluarkan **Rp.250.000.000,-**(dua ratus lima puluh juta rupiah).

Di samping itu nama baik penggugat rekonpensi (turut tergugat VII konpensi) selaku pengusaha yang bergerak di bidang perumahan di mata pihak Bank dan nasabah/konsumen yang nilainya sangat tidak terhingga tetapi kalau di

Hal 35 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/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

nilai dengan uang sudah sepantasnya penggugat rekonsensi minta ganti kerugian nama baik sebesar **Rp 10.000.000.000,-** (sepuluh miliar rupiah).

6. Bahwa karena kerugian yang di timbulkan oleh Tergugat Rekonsensi maka sangat beralasan hukum semua biaya yang timbul dalam perkara ini di tanggung oleh Tergugat Rekonsensi.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dengan ini Turut Tergugat I,II,III,V dan VII Konpensi/para Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

A. Dalam Konpensi.

DALAM EKSEPSI.

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima (Niet Onvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.

B. Dalam Rekonsensi.

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk mengganti semua kerugian yang di derita oleh Penggugat Rekonsensi yang berjumlah Rp13.250.000.000,- (tiga belas milyar dua ratus juta rupiah) Dengan perincian :
 - pembelian tanah Rp1.500.000.000,-
 - pematangan lahan Rp.1.000.000.000,-
 - pengurusan surat-surat Rp.250.000.000,-
 - kerugian moril Rp.10.000.000.000,-

C. Dalam Konpensi Dan Rekonsensi.

Menghukum Tergugat Rekonsensi /Penggugat Konpensi untuk menanggung semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Tersebut, Turut Tergugat IV.1 Turut Tergugat IV.2, Turut Tergugat IV.3, Turut Tergugat IV.4 telah mengajukan jawabannya tertanggal 24 Juni sebagai berikut ;

Hal 36 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



A. DALAM KONPENSI.

Dalam Eksepsi :

I. Gugatan Penggugat Kabur

1. Proyek pembangunan rumah.

- Bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan adanya proyek perumahan tapi tidak jelas proyek perumahan yang mana, tidak jelas nama proyek perumahnya, letaknya, jenisnya.
- Bahwa tidak ada sedikitpun terkait nama Penggugat dalam proyek tersebut selama ini.

2. Kedudukan Penggugat dalam perjanjian pembelian tanah.

- Bahwa dalam perjanjian jual beli dan kerjasama pembelian tanah tersebut tidak ada mengatas namakan Penggugat tetapi pribadi Tergugat I dan Tergugat II.
- Bahwa tidak jelas berapa uang milik Penggugat telah masuk dalam proyek tersebut.

3. Objek Perkara yang digugat Penggugat.

- Bahwa Penggugat tidak jelas apakah gugatan tentang pengembalian uang atau tanah yang telah di jual oleh Tergugat I dan Tergugat II.
- Bahwa tanah yang di gugat penggugat ada yang bagi hasil dan ada yang perjanjian pengikatan jual beli adan yang bagi hasil.

II. Gugatan Penggugat Cacat Formil :

Bahwa gugatan penggugat cacat formil karena penggugat menambah subjek gugatan dalam perkara a quo.

- Bahwa dengan menambah objek gugatan sebanyak 4 orang yang mana pada gugatan awal yang dimasukan Penggugat tidak ada dan dalam perbaikan Penggugat menambah 4 subjek gugatan lagi.
- Bahwa dalam hukum acara perdata yang di perbolehkan adalah memperbaiki gugatan baik yang salah ketik ataupun alamat yang salah atau pidah dari tempat awal kemudian di ketahui alamat yang sebenarnya, sedangkan penambahan sabjek gugatan adalah tidak diperkenankan karena akan merubah secara total gugatan karena telah terjadi penambahan subjek gugatan.
- Bahwa dengan demikian sudah sangat jelas bahwa gugatan Penggugat sudah cacat secara formil.
- Bahwa karena sudah cacat secara formil maka sangat beralasan majelis hakim untuk menyatakan gugatan tidak dapat di terima karena cacat formil.

Hal 37 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat merubahan gugatan telah mengubah atau menambah materi pokok perkara yang melanggar Pasal 127 Rv.

“Penggugat berhak mengubah atau mengurangi tuntutananya sampai saat perkara diputus tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatan”.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Turut Tergugat IV.1, IV.2, IV.3 dan IV.4 menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas.
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 1 dan 2 adalah persoalan internal antara penggugat dengan Tergugat I yang tidak ada sangkut pautnya dengan Para Turut Tergugat.
3. Bahwa yang menjadi dasar Gugatan Penggugat mengajukan gugatan kepada Turut Tergugat I,II,III, V ,VII , IV.1,IV.2,IV.3 dan IV.4 adalah dengan adanya surat Pernyataan Tergugat II tertanggal 12 April 2011 dan Akta pernyataan dan Pengakuan No 11 tertanggal 10 Januari 2013 yang dibuat di hadapan Oktalinda SH. Mkn, Notaris/PPAT di Pekanbaru.
4. Bahwa dalil Penggugat pada point 3 s/d 4 adalah tidak berdasarkan hukum karena semenjak perikatan jual beli dan kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Turut Tergugat I,II,III, V, VII dan IV.1,IV.2,IV.3 dan IV.4 tidak ada sama sekali menyebutkan dan mencantumkan nama ataupun melibatkan Penggugat, sedangkan mengenai adanya pernyataan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebuah rekayasa dan banyak terdapat kejanggalan yang sangat tidak masuk akal dan merugikan Para Turut Tergugat yaitu :
 - a. Bahwa tidak berdasarkan hukum pernyataan Tergugat II tertanggal 12 April 2011 yang menyerahkan tanah milik Para Turut Tergugat pada Penggugat sedangkan pembayaran belum lunas dan sebagian tanah lainnya adalah bagi hasil yang belum terlaksana sama sekali.
 - b. Bahwa juga sangat tidak mungkin Para Turut Tergugat tidak dilibatkan dalam pengalihan milik Para Turut Tergugat kepada pihak lain tanpa ada persetujuan dan kesepakatan dengan Para Turut Tergugat.
 - c. Bahwa sedangkan pernyataan dan pengakuan Tergugat I tertanggal 10 Januari 2013 adalah sangat tidak masuk akal karena pernyataan itu dibuat oleh Tergugat I setelah membatalkan perjanjian jual beli dan perjanjian kerja sama dengan Para Turut Tergugat yaitu Akta Notaris No.8 tanggal 5 September 2012 di dibuat di hadapan Notaris Yusrizal Sarjana Hukum.

Hal 38 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/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)



- d. Bahwa terhadap pembatalan perjanjian jual beli dan perjanjian kerja sama dengan Para Turut Tergugat yaitu Akta Notaris No.8 tanggal 5 September 2012 di dibuat di hadapan Notaris Yusrizal Sarjana Hukum. Para turut Tergugat sudah mengembalikan semua uang yang di serahkan oleh Tergugat I dan tergugat II, dengan demikian secara utuh tanah objek perkara adalah milik Para Turut Tergugat kembali. Sehingga secara hukum Tergugat I dan Tergugat II dengan Para Turut Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum apalagi dengan Penggugat.
- e. Bahwa pernyataan Tergugat I yang akan mengembalikan penguasaan tanah milik Para Turut Tergugat kepada Penggugat adalah pernyataan yang tidak ada dasarnya karena sudah tidak ada hubungan hukum antara Tergugat I dengan Para Turut Tergugat, apalagi akan menyerahkan tanah milik Para Turut Tergugat pada Penggugat.
5. Bahwa dalil Penggugat pada poin 5 sangat tidak berdasar dan tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang menyangkut tanah milik Para Turut Tergugat dengan Penggugat dengan Tergugat I melainkan bisa jadi Penggugat telah di perdaya oleh Tergugat I.
6. Bahwa dalil Penggugat pada Poin 6 adalah sangat tidak berdasar karena permohonan pendaftaran hak atas tanah/sertifikat ke Badan Pertanahan Kota Pekanbaru oleh Turut Tergugat VII yang dilakukan oleh Tergugat II adalah bukan lagi permohonan yang pernah diajukan oleh Tergugat II pada waktu masih ada perikatan dengan Para Turut Tergugat tetapi adalah permohonan yang di ajukan setelah pembatalan kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Para Turut Tergugat jadi tidak ada lagi hubungan hukum antara Tergugat II dengan Para Tergugat tetapi adalah kapasitas Tergugat II selaku badan hukum yang mana Tergugat II (saudara adril) adalah berkapasitas selaku Direktur dan bukan pribadi.
7. Bahwa dalil Penggugat pada Poin 7 adalah tidak berdasar hukum, karena itu hanya ilusi atau rekaan dari Penggugat terhadap tanah yang bukan milik Penggugat, jadi tidak sepantasnya Penggugat meminta ganti kerugian terhadap harta atau tanah milik orang lain.
8. Bahwa dalil Penggugat Pada Poin 10 dan 11 adalah tidak berdasarkan hukum, karena tidak ada ada kaitan hukum antara Penggugat dengan tanah milik Turut Tergugat I, II, III, IV dan IV.1,IV.2,IV.3 dan IV.4 karena tidak hubungan hukum antara tanah milik Para Turut Tergugat dengan Penggugat. jadi selayaknya Majelis Hakim untuk menolak Sita Jaminan atas barang-barang berharga dan tanah milik Turut Tergugat I, II, III,1,IV.2,IV.3 dan IV.4

Hal 39 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



apalagi untuk memberikan putusan serta merta terhadap tanah milik Para Turut Tergugat yang tidak ada dasar kepemilikan dari Penggugat sama sekali.

9. Bahwa dalil Penggugat pada Poin 1 sampai dengan poin 12 sangat tidak ada hubungan hukum dengan Turut Tergugat VII mengadakan pengikatan jual beli dan kerjasama dengan Para Turut Tergugat adalah setelah Tergugat I dan Tergugat II memutuskan pengikatan jual beli dan perjanjian kerjasama dan juga Para Turut Tergugat telah mengembalikan uang yang telah di bayar Tergugat II dan Tergugat I secara utuh sesuai dengan akata pembatalan No.8 tertanggal 5 September 2012 yang di buat di hadapan Notari Yusrizal Sarjana Hukum.
10. Bahwa dengan demikian hubungan hukum antara Turut Tergugat VII dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II adalah tidak ada sama sekali karena turut Tergugat VII hanya berurusan dengan Para Turut Tergugat I,II,III, IV.1,IV.2,IV.3 dan IV.4.

B. DALAM REKONPENSI.

1. Bahwa para Penggugat Rekonsensi/Turut Tergugat IV.1,IV.2,IV.3 dan IV.4 menolak semua dalil-dalil Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi dan semua dalil-dalil yang para Penggugat Rekonsensi sampaikan pada konpensi dianggap diulang kembali baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara.
2. Bahwa Para Penggugat Rekonsensi tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat Rekonsensi.
3. Bahwa Penggugat Rekonsensi/Turut Tergugat VII mengadakan pengikatan jual beli dan perjanjian kerja sama dengan Penggugat Rekonsensi (Turut Tergugat Konpensi IV.1,IV.2,IV.3 dan IV.4) tentang lahan milik mereka.
4. Bahwa lahan tersebut di akan di bangun Penggugat Rekonsensi (Turut Tergugat VII Konpensi) perumahan.
5. Bahwa karena adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi maka semua usaha yang dilakukan oleh Penggugat Rekonsensi (Turut Tergugat VII) semuanya terhenti dan yang mana perbuatan tersebut jelas-jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menyebabkan Para Penggugat Rekonsensi IV.1,IV.2,IV.3 dan IV.4 mengalami kerugian yang sangat banyak yaitu :

Tidak jadi menerima pembagian penjualan rumah yang akan di bangun oleh Turut Tergugat VII tersebut yang nilainya 40 unit Rumah X **Rp 200.000.000,-**(dua ratus juta rupiah) dari rumah yang menjadi hak

Hal 40 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



penggugat yang totalnya menjadi **Rp 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah).**

Di samping itu Turut Tergugat IV.1, IV.2, IV.3 dan IV.4 merasa dirugikan oleh Tergugat Rekonsensi karena tidak jadi menikmati uang bagi hasil perumahan yang seharusnya sudah mulai dinikmati sudah sepantasnya penggugat rekonsensi minta ganti kerugian sebesar **Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).**

6. Bahwa karena kerugian yang di timbulkan oleh Tergugat Rekonsensi maka sangat beralasan hukum semua biaya yang timbul dalam perkara ini di tanggung oleh Tergugat Rekonsensi.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dengan ini turut Tergugat IV.1, IV.2, IV.3 dan IV.4 Kompensi/para Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

A. Dalam Kompensi.

DALAM EKSEPSI.

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima (Niet Onvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA .

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.

B. Dalam Rekonsensi.

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk mengganti semua kerugian yang di derita oleh Penggugat Rekonsensi yang berjumlah **Rp8.100.000.000,- (delapan milyar seratus juta rupiah)** Dengan perincian :
 - Bagi hasil 40 unit Rumah Rp8.000.000.000,-
 - Kerugian moril Rp.100.000.000,-

C. Dalam Kompensi Dan Rekonsensi.

Menghukum Tergugat Rekonsensi /Penggugat Kompensi untuk menanggung semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).



Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 84/Pdt.G/2013/PN.PBR tanggal 29 Januari 2014, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V serta Turut Tergugat VII ;

DALAM KONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonsensi/Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VII dalam Konpensasi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat dalam Konpensasi/Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga hari ini dihitung sebesar Rp. 2.261.000.- (dua juta dua ratus enam puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 84/PDT.G/2013/PN.PBR yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, yang menerangkan bahwa pada hari Jumat tanggal 7 Pebruari 2014, Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 84/PDT.G/2013/PN.PBR tanggal 29 Januari 2014 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor: 84/Pdt.G/2013/PN.PBR yang ditanda tangani oleh Jurusita dan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru, pengajuan permohonan banding oleh Pembanding semula Penggugat tersebut diatas, telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 19 Pebruari 2014 melalui Kelurahan Sekip Kecamatan Limapuluh Pekanbaru, kepada Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 14 Pebruari 2014, kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding I, II, III, IV, V

Hal 42 dari hal 49. Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan VII semula Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VII pada tanggal 20 Pebruari 2014 serta kepada Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI pada tanggal 19 Pebruari 2014;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi permohonan bandingnya, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 15 April 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Selasa tanggal 15 April 2014, dimana berdasarkan Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor : 84/Pdt.G/2013/PN.PBR yang ditanda tangani Jurusita dan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru, Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara patut kepada Terbanding I semula Tergugat I melalui Kelurahan Sekip Kecamatan Limapuluh Pekanbaru pada tanggal 24 April 2014, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 22 April 2014, kepada kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V dan Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII pada tanggal 22 April 2014 serta kepada Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI pada tanggal 24 April 2014;

Menimbang, bahwa untuk menanggapi memori banding dari kuasa hukum Pembanding semula Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Terbanding III, Turut Terbanding IV .1 s/d IV.4 semula Turut Tergugat IV.1 s/d IV.4, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V dan Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII pada tanggal 12 Mei 2014, telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 12 Mei 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 12 Mei 2014, selanjutnya sesuai dengan Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 84/PDT.G/2013/PN.PBR yang dibuat dan ditanda tangani Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada hari Jumat tanggal 18 Juli 2014 ;

Hal 43 dari hal 49. Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas tanggal 18 Juli 2014 yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 13 Agustus 2014 melalui Kelurahan sekip Kecamatan Limapuluh Kota Pekanbaru yang ditanda tangani Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru, tanggal 14 Agustus 2014 yang ditanda tangani Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru masing-masing Nomor :84/ Pdt.G/2013/ PN.PBR, masing-masing kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tegrugat III, Turut Terbanding IV.1 s/d IV.4 semula Turut Tergugat IV.1 s/d IV.4, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V dan Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII serta kepada Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI, telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru, sebelum berkas perkara tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa pihak Pembanding dengan alasan-alasan yang disebutkan dalam memori bandingnya pada pokoknya antara lain mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding/ Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Terbanding/Para Tergugat dan para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;
3. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru, atas Putusan Perkara Perdata Nomor : 84/PDT.G/2013/PN.PBR tanggal 29 Janauri 2014 menjadi sebagai berikut:

Hal 44 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



Dengan Mengadili Sendiri :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi dari Terbanding II/Tergugat II dan Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, Turut Terbanding III/Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV/Turut Tergugat IV, Turut Terbanding V/Turut Tergugat V serta Turut Terbanding VII/Turut Tergugat VII ;

DALAM KONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga :
 - (i) Surat Pernyataan Tergugat II tertanggal 12 April 2011;
 - (ii) Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11 tertanggal 10 Januari 2013 yang dibuat oleh Tergugat I dihadapan Oktalinda, H. MKn. Notaris/PPAT di Pekanbaru (selanjutnya disebut "Akta Pernyataan Dan Pengakuan No. 11");
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak berhak atas penguasaan fisik tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11 tanggal 10 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Oktalinda, SH.MKn. Notaris/PPAT di Pekanbaru yaitu pada butir 5, yang dibuat oleh Tergugat I, yaitu sesuai dengan yang tersebut pada Lampiran 2 pernyataan dimaksud sebagaimana tersebut dalam butir 4 pada gugatan ini;
5. Menyatakan Penggugat berhak atas penguasaan fisik tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11 tanggal 10 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Oktalinda, SH.MKn. Notaris di Pekanbaru yaitu pada butir 5, yang dibuat oleh Tergugat I, yaitu sesuai dengan yang tersebut pada Lampiran 2 pernyataan dimaksud sebagaimana tersebut dalam butir 4 pada gugatan ini;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II ataupun pihak lain yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengembalikan/menyerahkan penguasaan fisik tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam **Akta Pernyataan dan Pengakuan No. 11 tanggal 10 Januari 2013** yang dibuat dihadapan Oktalinda, SH.MKn. Notaris di Pekanbaru yaitu butir 5, yang dibuat oleh Tergugat I, yaitu sesuai dengan yang tersebut pada

Hal 45 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



lampiran 2 pernyataan dimaksud sebagaimana tersebut dalam butir 4 pada gugatan ini dalam keadaan kosong dan baik untuk bebas dimiliki, dikuasai tanpa dibebani suatu apapun kepada Penggugat sebagaimana layaknya pemilik yang sah ATAU

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti seluruh kerugian dengan perincian sebagai berikut :

- a) 1. Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat sejumlah Rp.1.080.000.000,- (satu milyar delapan puluh juta rupiah) ;
 2. Proyeksi keuntungan Penggugat sejumlah Rp. 22.695.000.000,- (dua puluh dua milyar enam ratus sembilan puluh lima juta rupiah);
 - b) Kerugian imateriil yang dialami oleh Penggugat sejumlah Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan ;
 8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan perkara ini, sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap;
 9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij vooraad);
 10. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara a quo ;
 11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSİ :

Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V serta Turut Tergugat VII dalam Konpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

Menghukum pada Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat dan Konpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini :

Atau :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;



Menimbang, bahwa sebaliknya pihak Terbanding dengan kontra memori bandingnya pada pokoknya antara lain mohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara ini untuk menolak semua dalil-dalil dari Pembanding semula Penggugat dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya maupun kontra memori banding dari Kuasa Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV.1 s/d IV.4 semula Turut Tergugat IV.1 s/d IV.4, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V dan Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII, Pengadilan Tinggi Pekanbaru berpendapat bahwa semua yang dikemukakan dalam memori banding maupun dalam kontra memori banding tersebut pada dasarnya tidak mengungkapkan hal yang baru melainkan hanya merupakan pengulangan tentang apa yang sudah pernah dikemukakan dalam persidangan tingkat pertama dan semuanya telah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor :84/Pdt.G/2013/PN.PBR tanggal 29 Januari 2014;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama memori banding dari kuasa Pembanding semula Penggugat dan Kontra memori banding dari Kuasa Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV.1 s/d IV.4 semula Turut Tergugat IV.1 s/d IV.4, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V dan Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII, dan setelah mempelajari berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 84/Pdt.G/ 2013/PN.PBR tanggal 29 Januari 2014, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena apa yang dikemukakan dalam memori banding dari Kuasa Pembanding dan kontra memori banding dari Kuasa Terbanding telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan maupun alasan yang menjadi dasar putusan tersebut;

Hal 47 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 84/Pdt.G/2013/PN.PBR tanggal 29 Januari 2014 patut dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dan peraturan perundang-undangan serta peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor:84/PDT.G/2013/PN.PBR tanggal 29 Januari 2014 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua Tingkat Peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari **Kamis tanggal 6 Nopember 2014** dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan susunan **SABAR TARIGAN SIBERO, SH** sebagai Hakim Ketua, **KHARLISON HARIANJA, SH.,MH** dan **TANI GINTING,SH.,MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 22 September 2014 Nomor: 133/Pen.Pdt/2014/ PT.PBR, putusan mana pada hari **Senin tanggal 10 Nopember 2014** telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh **TABRANI, SmHk**

Hal 48 dari hal 49.Putusan No.133/PDT/2014/PT.PBR



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

Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara dan kuasanya.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

KHARLISON HARIANJA, SH.,MH

SABAR TARIGAN SIBERO, SH

TANI GINTING,SH.MH

PANITERA PENGGANTI,

TABRANI,SmHk

Biaya proses :

1.Meterai Rp. 6.000,-

2.Redaksi Rp. 5.000,-

3.Biaya Administrasi Rp.139.000,-

Jumlah Rp.150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)