



**P U T U S A N**  
**Nomor 155/PDT/2022/PT PBR**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Riau yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**DIAN MUSTIKA**, Bertempat tinggal di Jl Sempurna Gg Rantau No 03 Rt 003 Rw 006 Kel. Tampan Kec. Payung Sekaki Kota Pekanbaru., dahulunya memberikan kuasanya kepada : **Firdaus, S.H., S.Ag., M.H., Ricky, S.H., dan Yogi Darmawan, S.H.** Ketiganya Kewarganegaraan Indonesia, semuanya adalah Advokat pada **Law Office Firdaus, S.H., S.Ag., M.H. & Partners**, Advokat/Konsultan Hukum-Mediator yang beralamat di jalan Tuanku Tambusai/Nangka Komplek Mella Blok H-2 Lt. 3 Kelurahan Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2021., yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Kamis tanggal 9 Desember 2021, dibawah Nomor Register Nomor 933/SK/Pdt/2021/PN Pbr., **setelah Surat Kuasa dicabut tertanggal 04 April 2022**, sekarang memberi kuasa kepada : **Edwin, S.H. Rionaldy Hutabarat, SH dan Nova Agapentius Hutabarat, SH**, Advokat-Advokat dari LAW FIRM SEROJA ERTOH yang berkantor di Jln. Rajawali No. 5, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 April 2022., yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Kamis tanggal

*Halaman 1 dari 9 Halaman Putusan Nomor 155/PDT/2022/PT PBR*



13 April 2022, dibawah Nomor Register Nomor 359/SK/Pdt/2022/PN Pbr., selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

**EDI alias ASUN**, Jalan Sempurna, Gang Rantau, RT/RW. 003/006, Kelurahan Tampan, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada : **Dr Santy, S.H.,M.H., Sudirman, S.H., M.H., Gusdianto, Amd., S.H., M.H.**, dan **Prayitno, S.H., M.H.**, seluruhnya adalah para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum **Cahaya Keadilan & Rekan** yang beralamat di Jalan Teuku Umar No 18 Kota Pekanbaru Provinsi Riau, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 Desember 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Rabu tanggal 22 Desember 2021, dibawah Nomor Register Nomor 972/SK/Pdt/2021/PN Pbr. Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**;

**FRANSISKUS DJOENAERDI, S.H.**, Jalan Teuku Umar Nomor 31 A Telp/ Fax. (0761) 24373 Pekanbaru. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

**Setelah membaca:**

1. Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Riau tanggal 22 Agustus 2022 Nomor 155/PDT/2022/PT PBR tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
2. Surat penunjukan Panitera Pengganti pada tanggal yang sama oleh Panitera Pengadilan Tinggi Riau;

*Halaman 2 dari 9 Halaman Putusan Nomor 155/PDT/2022/PT PBR*



3. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara, serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr tanggal 4 Juli 2022;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr tanggal 4 Juli 2022 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**MENGADILI:**

**DALAM KONVENSI;**

**DALAM EKSEPSI;**

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA;**

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI;**

**DALAM PROVISI;**

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA;**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan:
  - a. Akta No.22 tanggal 18 Februari 2020 tentang Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru;
  - b. Akta No.39 tanggal 05 Juli 2021 tentang Addendum Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru;
  - c. Akta No.6 tanggal 02 November 2021 tentang Addendum Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru;

*Halaman 3 dari 9 Halaman Putusan Nomor 155/PDT/2022/PT PBR*



d. Akta Jual Beli No.131/2021 tanggal 11 November 2021 yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. PPAT daerah Kota Pekanbaru;

Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

3. Menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gang Rantau No.2 Kelurahan Tampan Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Provinsi Riau berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.4213, Surat Ukur tanggal 8 Maret 2003, Nomor Identifikasi Tanah [NIB] 05.01.08.02.02704 seluas 246 M<sup>2</sup> adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang telah dijualnya kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik kepada Penggugat Rekonvensi secara seketika dan sekaligus setelah pembacaan putusan ini;;
6. Menghukum pihak-pihak lain yang menempati/menyewa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gang Rantau No.2 Kelurahan Tampan Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Provinsi Riau berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.4213, Surat Ukur tanggal 8 Maret 2003, Nomor Identifikasi Tanah [NIB] 05.01.08.02.02704 seluas 246 M<sup>2</sup> untuk mengosongkannya secara seketika dan sekaligus setelah pembacaan putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 1.945.000,00 (satu juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Putusan terseut, Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan permohonan banding

*Halaman 4 dari 9 Halaman Putusan Nomor 155/PDT/2022/PT PBR*



sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan banding Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr tanggal 18 Juli 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat melalui Kuasanya dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 22 Juli 2022, Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 25 Juli 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru, dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat, masing-masing pada tanggal 27 Juli 2022, dengan surat Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Kontra Memori banding pada tanggal 1 Agustus 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Selasa tanggal 2 Agustus 2022, dan Kontra Memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 3 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi, kepada para pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk memeriksa Berkas Perkara (*inzage*) masing-masing pada tanggal 27 Juli 2022 dan tanggal 1 Agustus 2022;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara

*Halaman 5 dari 9 Halaman Putusan Nomor 155/PDT/2022/PT PBR*



serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

I. DALAM KENVENSI

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Eksepsi Tergugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet anvankelijke verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan perjanjian Jula beli kesepakatan Nomor 22 tertanggal 18 Februari 2020 dan perjanjian Jula Beli kesepakatan Akta tanggal 5 Juli 2021 Nomor 39 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengembalikan Surat Sertifikat Tanah SHM Nomor 4213 ke Pemilik atas nama Dian Mustika kepada Dian Mustika selaku Penggugat yang di pegang atau dikuasai oleh Tergugat;
4. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan perkara a quo;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

III. Dalam Rekonpensi;

Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

IV. Dalam Konpensi dan Rekonpensi;

- Membebaskan penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

*Halaman 6 dari 9 Halaman Putusan Nomor 155/PDT/2022/PT PBR*



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

Menimbang, bahwa dari keseluruhan alasan Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding semula Tergugat pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan Banding dari Pemanding
2. Memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 254/Pdt.G/2021/PN.Pbr yang dimohonkan banding tersebut dengan tambahan; Mengabulkan Poin ke-7 gugatan Penggugat Rekonvensi;
  - a. menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar secara tunai, sekali gus dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi;
  - b. Mengabulkan gugatan poin ke-9 gugatan Penggugat Rekonvensi
3. Menghukum Pemanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan mempelajari berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr tanggal 4 Juli 2022, demikian juga dengan Memori Banding dan Kontra memori banding yang diajukan dalam perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Hakim Tingkat Pertama, karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga pertimbangan dan Putusan perkara tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut, maka Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr tanggal 4 Juli 2022, dapat dipertahankan oleh karena itu haruslah dikuatkan;

*Halaman 7 dari 9 Halaman Putusan Nomor 155/PDT/2022/PT PBR*



Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut maka memori banding dari Pembanding semula penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding dari Pembanding semula penggugat ditolak, maka Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding sebagaimana tercantum dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan ketentuan Hukum Acara Perdata dalam RBg dan Pasal-pasal dalam KUHPERdata/BW Jo Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali dirubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundangan yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

- Menolak permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 254/Pdt.G /2021/PN Pbr tanggal 4 Juli 2022 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari, **Rabu** tanggal **14 September 2022** yang terdiri dari **Nelson Samosir, S.H., M.H** sebagai Hakim Ketua, **Syafwan Zubir, S.H., M.Hum.** dan **Didiek Riyono Putro, S.H.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Riau tanggal 22 Agustus 2022, putusan diucapkan pada hari dan tanggal itu juga, oleh Hakim Ketua

Halaman 8 dari 9 Halaman Putusan Nomor 155/PDT/2022/PT PBR



didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Hj. ROSVIATI, S.H,-  
Panitera Pengganti dalam persidangan yang terbuka umum tapa dihadiri  
oleh kedua belah pihak ataupun Kuasa Hukumnya .-

**HAKIM ANGGOTA;**

**HAKIM KETUA;**

Ttd

Ttd

**Syafwan Zubir, S.H., M.Hum**

**Nelson Samosir, S.H., M.H**

Ttd

**Didiek Riyono Putro, S.H.,M.Hum**

**PANITERA-PENGGANTI**

Ttd

**Hj. Rosviati, S.H**

Perincian biaya Perkara

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| 1. Meterai .....     | Rp. 10.000,00        |
| 2. Redaksi .....     | Rp. 10.000,00        |
| 3. Biaya proses..... | <u>Rp.130.000,00</u> |
| J u m l a h .....    | Rp.150.000.00        |

(seratus lima puluh ribu Rupiah);