



P U T U S A N
NOMOR 2/PDT/2021/PT PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

Torotodou Duha, berkedudukan di Jl.Pelita Gg.Pelita II No.32 RT.001/ RW.002 Kelurahan Rintis Kecamatan Limapuluh Kota Pekanbaru dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hezekieli Lase,SH. beralamat di Jalan Taskurun/Duku Gang Cempedak III No.1 Kota Pekanbaru Propinsi Riau berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2020 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang tanggal 24 November 2020 Nomor 353/SK/2020/PN Bkn disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

Lawan:

Yunius Telaumbanua, bertempat tinggal di Jl.Karya IV Gg.Selendang Kelurahan Tanah Merah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, disebut sebagai **Terbanding** semula **Tergugat**;

Notaris PPAT Syafrijon, S.H., bertempat tinggal di Jl.Pasir Putih Raya No.30 Kelurahan/Desa Tanah Merah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 4 Januari 2021 Nomor 2/PDT/2021/PT PBR tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas ;

Hal 1 dari 10 hal Putusan Nomor 2/PDT/2021/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 65/Pdt.G/2020/PN.Bkn tanggal 19 November 2020 ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 65/Pdt.G/2020/PN.Bkn tanggal 19 November 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Kompensi

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi Dan Rekonvensi

Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga sekarang ditaksir sebesar Rp.3.626.000, (tiga juta enam ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 65/Pdt.G/2020/PN.Bkn diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 19 November 2020 dengan dihadiri Kuasa Tergugat dan Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Turut Tergugat, pemberitahuan putusan kepada Turut Tergugat pada tanggal 25 November 2020 dan Kuasa Penggugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 17/Akta.Pdt/Bdg/2020/PN Bkn tanggal 24 November 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bangkinang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 65/Pdt.G/2020/PN.Bkn yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bangkinang telah diberitahukan secara sah kepada Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada hari Rabu tanggal 25 November 2020 ;

Menimbang, bahwa kuasa Pembanding mengajukan memori bandingnya yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 11

Hal 2 dari 10 hal Putusan Nomor 2/PDT/2021/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2020 dan telah disampaikan kepada Terbanding dan Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 14 Desember 2020 ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat mengajukan kontra memori bandingnya yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 21 Desember 2020 dan telah disampaikan kepada Kuasa Pembanding pada tanggal 28 Desember 2020 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan memeriksa Berkas Nomor 65/Pdt.G/2020/PN Bkn yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bangkinang kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 30 November 2020, kepada Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 1 Desember 2020, masing-masing telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas (Inzage) selama 14 (empat belas) hari sebelum berkas tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Kuasa Hukum Pembanding pada pokoknya memohon Pengadilan Tinggi Pekanbaru dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat Konvensi tersebut
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang No. 65/Pdt.G/2020/PN.Bkn yang dimohonkan banding tersebut;

DAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal 3 dari 10 hal Putusan Nomor 2/PDT/2021/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Penggugat menderita kerugian;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
4. Menyatakan jual beli tanah yang diatasnya berdiri sebuah rumah yang telah direnovasi oleh Penggugat yang diserahkan Tergugat bersama orang tua Tergugat ER.GL. TELAUMBANUA kepada Penggugat seluas 280 M2 yang terletak di jalan Karya IV Gang Selendang Desa Tanah Merah, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar berdasarkan sertifikat hak Milik No. 05532 atas nama Tergugat adalah sah dan berharga sebagai dasar peralihan hak atas tanah;
5. Menyatakan sebidang tanah yang berdiri diatasnya sebuah rumah seluas 280 M2 yang terletak di jalan Karya IV Gang Selendang Desa Tanah Merah, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar berdasarkan sertifikat hak Milik No. 05532 tanggal 10 Oktober 2018 atas nama Tergugat adalah sah dan berharga milik Penggugat;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat hak Milik No. 05532 atas nama Tergugat beserta tanah dengan rumah diatasnya yang telah direnovasi oleh Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban kepada Penggugat;
7. Memerintahkan instansi berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Riau Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar untuk mencatat peralihan hak ini serta membalik namakan Sertifikat Hak Milik No. 05532 dari nama Tergugat kepada nama Penggugat;
8. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian materiel dan immateriel sebesar Rp. 290.000.000 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Penggugat sekaligus dan seketika;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan (Verzet) banding/kasasi;
10. Menghukum dan memerintahkan Tergugat supaya membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah)

Hal 4 dari 10 hal Putusan Nomor 2/PDT/2021/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)



untuk setiap hari kelalaian terhitung sejak putusan pengadilan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

11. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam dua tingkat pemeriksaan perkara ini;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi secara bersama-sama dengan Turut Tergugat/ Para Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa Terbanding mengajukan kontra memori bandingnya pada pokoknya memohon Pengadilan Tinggi Pekanbaru dapat memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Banding PEMBANDING/Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. menguatkan putusan PENGADILAN Negeri Bangkinang No.65/Pdt.G/2020/PN.BKN;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan EKSEPSI Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Penggugat Rekonveni/Terbanding menderita kerugian;

Hal 5 dari 10 hal Putusan Nomor 2/PDT/2021/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil yang timbul akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi sebesar Rp 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) dan dengan seketika dibayar tunai kepada Penggugat Rekonvensi untuk memperbaiki dan mengembalikan Pagar Rumah dan Jendela Rumah dalam keadaan sebagaimana adanya;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immateriil yang timbul akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi sejak tahun 2017 sampai perkara perdata nomor 65/PDT.G/2020.PN.BKN terdaftar sebesar 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dan dengan seketika dibayar tunai kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menyatakan cara kepemilikan Penggugat Konvensi/ PEMBANDING atas tanah beserta Rumah dari Alarhum ER.GL Telaumbanua alias Fage Telaumbanua adalah cacat hukum;
6. Menyatakan Kuitansi tanggal 04 Juni 2017 dan Kuitansi Tanggal 20 Juni 2017 adalah sah secara hukum;
7. Menyatakan batal demi hukum surat perjanjian jual beli tanggal 9 Juli 2017 karena tidak memenuhi unsur perjanjian;
8. Menyatakan Akta Jual Beli No. 50 tahun 2017 tanggal 10 Juli 2017 yang dibuat oleh PPAT Syafrijon, SH adalah Batal Demi Hukum;
9. Menyatakan batal demi hukum Sertifikat Hak Milik nomor 1871 atas nama Penggugat Konvensi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Cq Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar karena cacat hukum. Dan oleh karenanya diperintahkan kepada badan pertanahan nasional cq kantor pertanahan nasional kabupaten kampar untuk mencoret SHM No. 1871 atas nama Tergugat Rekonvensi/ Pembanding dari buku pertanahan;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan berupa Tanah Beserta Rumah SHM No. 1871;
11. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat Rekonvensi/ PEMBANDING untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila tidak melaksanakan sebahagian atau seluruh putusan dalam Rekonvensi ini;
12. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi;

Hal 6 dari 10 hal Putusan Nomor 2/PDT/2021/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

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi/ PEMBANDING untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

Apabila Pengadilan Tinggi pekanbaru Cq Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah memeriksa dan meneliti serta mencermati berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 65/Pdt.G/2020/PN.Bkn tanggal 19 November 2020, Berita Acara Persidangan dan telah membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding dari Pembanding dan Kontra memori Banding dari Terbanding tersebut diatas, Majelis Tingkat banding berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut yang amar/diktum selengkapnyanya sebagaimana tercantum dalam amar/diktum Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 65/Pdt.G/2020/PN.Bkn tanggal 19 November 2020 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan dapat menyetujui serta membenarkan pertimbangan hukum dari putusan Pengadilan Tingkat Pertama, karena telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar, semua fakta-fakta dan keadaan disertai alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan hukum dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan memori banding yang diajukan oleh Pembanding dalam segala argumentasinya, sebagaimana selengkapnyanya termuat dan terurai dalam memori banding Pembanding yang menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, keberatan-keberatan dalam memori banding tersebut, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menguraikan dengan tepat dan benar semua fakta dan disertai dengan alasan-alasan yang cukup menurut hukum untuk dijadikan sebagai dasar pertimbangan dalam putusannya, sehingga alasan-alasan dalam memori banding dari Pembanding tidak cukup kuat untuk dijadikan dasar

Hal 7 dari 10 hal Putusan Nomor 2/PDT/2021/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga alasan-alasan memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut dikesampingkan, oleh karenanya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat, karena Terbanding semula Tergugat setuju dan membenarkan serta sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat banding itu sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 65/Pdt.G/2020/PN.Bkn tanggal 19 November 2020 tetap dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan dan Pembanding berada dipihak yang kalah, maka kepadanya haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Memperhatikan Ketentuan Pasal-pasal KUHPerdara, Undang-Undang dan peraturan yang berlaku untuk luar Jawa dan Madura (Rbg) Stb Nomor 227/1947, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 65/Pdt.G/2020/PN.Bkn tanggal 19 November 2020 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Hal 8 dari 10 hal Putusan Nomor 2/PDT/2021/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

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari **Kamis** tanggal **28 Januari 2021** yang terdiri dari **DR.Barita Lumban Gaol,S.H.,M.H** sebagai Hakim Ketua, **Jumongkas Lumban Gaol,S.H.,M.H** dan **Made Sutrisna,S.H.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri **Hj. Nur Fatmawaty,S.H.,M.H** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta putusan tersebut dikirim secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Bangkinang pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Jumongkas Lumban Gaol,S.H.,M.H.

DR.Barita Lumban Gaol,S.H.,M.H

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

Panitera Pengganti,

Hj. Nur Fatmawaty,S.H.,M.H.

Perincian Biaya :

1. Meterai	Rp. 12.000,00
2. Redaksi	Rp. 10.000,00
3. Biaya proses	<u>Rp. 128.000,00</u>
J u m l a h	Rp. 150.000,00

(seratus lima puluh ribu Rupiah).

Hal 9 dari 10 hal Putusan Nomor 2/PDT/2021/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)