



**PUTUSAN**

Nomor 4015 K/Pdt/2023

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**TUTI**, bertempat tinggal di Jalan Perumahan Penuin Garden Blok I, Nomor 3B, RT 001/RW 011, Kelurahan/Desa Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ridhuan Syahputra Notatema Zai, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Palembang, Perum Mutiara Kulim Blok XVII, Nomor 10, Kelurahan Sialang Rampai, Kecamatan Kulim, Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2023;  
Pemohon Kasasi;

Lawan:

1. **SUWANTO**, bertempat tinggal di Perumahan Penuin Garden Blok I, Nomor 3B, RT 001/RW 011, Kelurahan/Desa Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Riau;
2. **JUMADI**, bertempat tinggal di Jalan Arengka Gg. Harapan II, RT 006-RW 001, Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Pandapotan Marpaung, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Pemuda Gg. Repelita 1, Nomor 7, Kelurahan Tampan, Pekanbaru, Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 April 2023;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 4015 K/Pdt/2023



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **NENI SANITRA, SH**, bertindak selaku Notaris Pejabat Akta Tanah Kota Pekanbaru, berkantor di Jalan Tuanku Tambusai/Nangka 168 ABC (Depan SPBU), dalam hal ini memberi kuasa kepada Yusril Sabri, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Prof. M. M. Yamin, Nomor 78, Kelurahan Sago, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru, Riau, dahulu di Jalan Tuanku Tambusai, Nomor 168 ABC, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 April 2023;

Para Termohon Kasasi;

D a n

**JAILANI**, bertempat tinggal di Jalan Hangtuh Ujung, RT 004-RW 015, Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, Riau;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, II, dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan batal demi hukum atau tidak sah Pengikatan Jual Beli Akta Nomor 41 tanggal 13 September 2014 antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan segala akibat hukumnya.

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 4015 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Para Tergugat, untuk membayarkan ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp2.560.000.000,00 (dua miliar lima ratus enam puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus dengan perincian Kerugian Materil sebesar Rp560.000.000,00 (lima ratus enam puluh juta rupiah) dan Kerugian Immateril sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini yaitu Tanah dan Bangunan serta objek benda bergerak yang ada dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat II yakni:
  - a. Sebidang Tanah berikut diatasnya berdiri bangunan permanen berlantai 3 berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05871, Seluas 195 m<sup>2</sup> atas nama Jailani, Surat Ukur Nomor 01277/Sail/2015, tanggal 08 Mei 2015, NIB 0501100206336, di Desa/Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, Provinsi – Riau;
  - b. Sebidang Tanah berikut diatasnya berdiri bangunan permanen berlantai 3 berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05872, Seluas 227 m<sup>2</sup> atas nama Jailani, Surat Ukur Nomor 01278/Sail/2015, tanggal 8 Mei 2015 NIB 0501100206337, di Desa/Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, Provinsi – Riau;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun peninjauan kembali (PK);
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara *a quo* ini;

Subsida:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Pekanbaru melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon kiranya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 4015 K/Pdt/2023

#### 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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat II:

- A. Gugatan *ne bis in idem*;
- B. Gugatan kabur (*obscuur libel*);
- C. *Error in persona*;

Eksepsi Tergugat III:

- 1. Eksepsi Tentang gugatan Penggugat (*ne bis in idem*);
- 2. Eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak;
- 3. Eksepsi tentang gugatan Penggugat tidak mempunyai hak (*diskualifikasi in person*);
- 4. Eksepsi tentang gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum, tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan Putusan Nomor 102/Pdt.G/2022/PN Pbr, tanggal 7 desember 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tentang gugatan *ne bis in idem*;

Dalam Pokok Perkara:

- 1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.178.500,00 (tiga juta seratus tujuh puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Riau dengan Putusan Nomor 25/PDT/2023/PT PBR, tanggal 8 Maret 2023, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 4015 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 7 Desember 2022 Nomor 102/Pdt.G/2022/PN.Pbr yang dimohonkan banding dengan perbaikan sekedar amar putusan dalam pokok perkara angka 1 (satu), sehingga amar putusan selengkapny berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tentang gugatan *ne bis in idem*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 16 Maret 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Maret 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 102/Pdt.G/2022/PN.Pbr *juncto* Nomor 25/PDT/2023/PT.PBR yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 13 April 2023;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 13 April 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima seluruhnya permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi semula Penggugat/Pembanding;

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 4015 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 25/PDT/2023/PT.Pbr tertanggal 8 Maret 2023 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 102/Pdt.G/2022/PN.Pbr tanggal 7 Desember 2022;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, II, dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan batal demi hukum atau tidak sah Pengikatan Jual Beli Akta Nomor 41 tanggal 13 September 2014 antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Para Tergugat, untuk membayarkan ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus dengan perincian kerugian materil sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) dan Kerugian Immateril sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini yaitu Tanah dan Bangunan serta objek benda bergerak yang ada dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat II yakni :
  - a. Sebidang Tanah berikut diatasnya berdiri bangunan permanen berlantai 3 berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05871, Seluas 195 m<sup>2</sup> atas nama Jailani, Surat Ukur Nomor 01277/Sail/2015, tanggal 8 Mei 2015, NIB 0501100206336, di Desa/Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, Provinsi – Riau;

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 4015 K/Pdt/2023



- b. Sebidang Tanah berikut diatasnya berdiri bangunan permanen berlantai 3 berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05872, Seluas 227 m<sup>2</sup> atas nama Jailani, Surat Ukur Nomor 01278/Sail/2015, tanggal 8 Mei 2015 NIB 0501100206337, di Desa/Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, Provinsi – Riau;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun peninjauan kembali (PK);
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara *a quo* ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi II, III telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 17 April 2023 dan tanggal 27 April 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 13 April 2023 serta kontra memori kasasi tanggal 17 April 2023 dan tanggal 27 April 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Riau yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tentang gugatan Penggugat *ne bis in idem* dapat dikabulkan;
- Bahwa perkara *a quo* adalah sama dengan perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap (BHT) dan putusannya bersifat positif yaitu putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr *juncto* putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 244/PDT/2017/PT.PBR *juncto* putusan kasasi Nomor 3357 K/Pdt/2018 dimana subjek, objek dan alasan gugatannya adalah sama dengan perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat *ne bis in idem*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perlu memperbaiki amar *Judex Facti* (Putusan Pengadilan Tinggi Riau) dari menolak gugatan Penggugat menjadi menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi TUTI harus ditolak dengan perbaikan amar Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 25/PDT/2023/PT PBR, tanggal 8 Maret 2023 yang memperbaiki amar Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 102/Pdt.G/2022/PN Pbr, tanggal 7 Desember 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak meskipun dengan perbaikan dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **TUTI** tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 25/PDT/2023/PT PBR., tanggal 8 Maret 2023 yang memperbaiki amar Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 102/Pdt.G/2022/PN Pbr, tanggal 7 Desember 2022, sehingga amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tentang gugatan *ne bis in idem*;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 4015 K/Pdt/2023



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

3. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 21 Desember 2023 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Para Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis

dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Slamet Supriyono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd/.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd/.

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd/.

Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

ttd/.

Slamet Supriyono, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai.....             | Rp 10.000,00          |
| 2. Redaksi.....             | Rp 10.000,00          |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp480.000,00</u> + |
| Jumlah .....                | Rp500.000,00          |

Untuk Salinan

**Mahkamah Agung R.I.**

a.n. Panitera,

Panitera Muda Perdata

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 4015 K/Pdt/2023

**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

**ENNID HASANUDDIN**  
**NIP. 195907101985121001**

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 4015 K/Pdt/2023