



PUTUSAN
Nomor 102/Pdt.G/2022/PN.Pbr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

TUTI, Umur 38 Tahun, Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga, Alamat: Perumahan Penuin Garden Blok I No 3B RT. 001/RW. 011, Kel/Desa: Batu Selicin, Kecamatan: Lubuk Baja, Kota: Batam, Propinsi: Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dwipa Dalius, S.H dan Moses Adi, S.H., M.H., Para Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Dwipa Dalius, SH & Rekan", beralamat kantor di Jalan Kaswari No.10 B Lt 3. Kel, Kampung Melayu, Kec. Sukajadi, Kota Pekanbaru, Prov. Riau berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan :

SUWANTO, bertempat tinggal di Perumahan Penuin Garden Blok I No 3B RT 001/RW 011, Kel. Desa Batu Selicin, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam, Propinsi RIAU, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dian Pramana Putra, S.H, Andi Rezeki Saputra, S.H dan Lastono, S.H., beralamat Jln Maha Raja Sri Wangsa, RT 009 / RW 007, Desa Tualang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I** ;

JUMADI, bertempat tinggal di Jalan Arengka Gg. Harapan II, RT 006-RW 001, Kel. Air Hitam, Kec. Payung Sekaki, Kota Pekanbaru-RIAU, dalam hal ini memberikan kuasa kepada PANDAPOTAN MARPAUNG, S.H., MARULI PEBRIANTO PANJAITAN, S.H, beralamat di Jalan Pemuda Gg. Repelita 1 No.7, Kel.Tampan, Pekanbaru, Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2022 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II** ;



NENI SANITRA, SH, bertindak selaku Notaris Pejabat Akta Tanah Kota Pekanbaru, beralamat di Jl.Tuanku Tambusai/Nangka 168 ABC (Depan SPBU) Telp.0761 34368, 7891339 Fax 0761 37138, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusril Sabri, S.H.,M.H., Taufik, S.H.,M.H, Anton Lee, S.H, M.H.,Rahmat Yuswitanto, S.H.,M.H, Laila Safitri, S.H., dan Andrianus Mesalayuk, S.H. Adalah Advokat dan Advokat magang pada Law Office "Yusril Sabri&Associates yang berkantor di Jalan Tuanku Tambusai No.168. ABC, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III** ;

JAILANI, bertempat tinggal di jalan Hangtuh Ujung, RT 004-RW 015, Kel. Sail, Kec. Tenayan Raya, Kota Pekanbaru-Riau, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 07 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 11 April 2022 dalam register nomor 102/Pdt.G/2022/PN.Pbr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah istri dari Tergugat I yang mana Tergugat I adalah Pihak Pertama dari Pengikatan Jual Beli yang mana dituangkan sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli No. 41, tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra, SH (Tergugat III);
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat I sah sebagai suami istri yang tercatat di Surat Keterangan Perkawinan Nomor : 025/SKP/VTDS/1/2006 yang dikeluarkan Vihara Tridharma Dewi Sakti pada tanggal 15 Januari 2006 dan dicatatkan di Pencatatan Sipil kota Pekanbaru dalam bentuk Kutipan Akte Perkawinan Nomor : 30/AP/2006 pada tanggal 16 Januari 2006;
3. Bahwa obyek perkara a quo merupakan Harta Bersama dari Penggugat dan Tergugat I yang pada waktu itu TERGUGAT I mendapatkan 2 Unit Rumah Toko (Ruko) tersebut dari saudara Jailani (Turut Tergugat) yang

Halaman 2 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



tertuang didalam Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Toko Serta Penentuan Pembagian Nomor : 122 di hadapan Eka Meta Rahayu, SH. Tertanggal 28 Desember 2011 selaku Notaris Kota Pekanbaru yang mana pekerjaan tersebut telah selesai dan telah dibagi oleh TURUT TERGUGAT kepada TERGUGAT I;

4. Bahwa selanjutnya Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana yang dituangkan di dalam Akta No. 41 Pengikatan Jual Beli, tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni SH. (Tergugat III) adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dalam bentuk Pengikatan Jual Beli 2 unit Rumah Toko (Ruko) yang berdiri diatas sebagian dari sebidang tanah yang **dahulunya** sebelum pemekaran wilayah terletak di Jalan Hangtuh ujung Kelurahan Sail, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru - Riau dan menurut isi akta tersebut tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II bertindak secara sendiri maupun bersama berdasarkan Akta No. 41 tanggal 13 September 2014 yang mana akta tersebut juga dibuat dihadapan Tergugat III;
5. Bahwa kepentingan hukum PENGGUGAT adalah dalam mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum guna menjamin dan mengembalikan hak-hak serta kepentingan PENGGUGAT yang diakui dalam ketentuan hukum yang berlaku;
6. Bahwa dalam Akta No. 41 tanggal 13 September 2014 Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak melibatkan Penggugat (Istri dari Tergugat I) dengan kata lain perbuatan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dengan Tergugat II;
7. Bahwa dengan dinyatakan para TERGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum serta dihubungkan dengan batalnya suatu perikatan akibat Penipuan sebagaimana Pasal 1328 KUHPerdara maka sangatlah beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan peralihan hak dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II melalui Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41/2014 di Kantor Neni Sanitra, S.H (Tergugat III) Tanggal 13 September 2014 batal demi hukum;
8. Bahwa Tergugat III secara sadar dan mengetahui tentang Tergugat I sudah terikat dalam perkawinan dengan Penggugat sebagaimana tertuang dalam identitas Tergugat I, akan tetapi Tergugat I dan

Halaman 3 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



Tergugat II membuat Pengikatan Jual Beli tanpa melibatkan Penggugat. Sudah sangat jelas dan terang Tergugat III secara bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);

9. Bahwa dengan batalnya peralihan hak dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II melalui Pengikatan Jual Beli Nomor 41/2014 di Kantor Notaris Neni Sanitra, S.H (Tergugat III) , selanjutnya terakhir terdaftar atas nama TURUT TERGUGAT berikut akibat dan tindakan hukum setelahnya sebagaimana dijelaskan pada poin-poin sebelumnya diatas, maka sangatlah beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk mengembalikan dan menjamin hak PENGGUGAT dengan menyatakan PENGGUGAT adalah sebagai Pemilik yang sah dan harus dilibatkan pada saat adanya peristiwa hukum dalam bentuk apapun terhadap sebidang tanah dan bangunan hasil dari kerjasama TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT dengan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) oleh Camat Bukit Raya dengan Register Nomor: 152/BR/89 seluas 763,13 m2 tanggal 06 April 1989 terletak di Jalan Hangtuah Ujung Kelurahan Sail, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau yang mana terdaftar atas nama JAILANI (Turut Tergugat).

Bahwa setelah terjadi penyelesaian pekerjaan yang dilakukan oleh Tergugat I, maka Turut Tergugat telah meningkatkan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) oleh Camat Bukit Raya dengan Register Nomor : 152/BR/89 tertanggal 06 April 1989 sebahagian lahan tanah tersebut menjadi Yakni :

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05871, **Seluas 195 M2** Sebidang Tanah berikut diatasnya berdiri bangunan permanen berlantai 3 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.
2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05872, **Seluas 227 M2** Sebidang Tanah berikut diatasnya berdiri bangunan permanen berlantai 3 atas nama JAILANI., Surat Ukur Nomor 01278/Sail/2015, tanggal 08 Mei 2015 NIB 0501100206337, di



Desa/Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru,
Provinsi - Riau.

10. Bahwa Tergugat III sebagai Pejabat Notaris/Pejabat Pembuat Akta secara sadar dan sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaad*) dengan tindakan membuat akta otentik yaitu Akta No. 41 Pengikatan Jual Beli, tanggal 13 September 2014, karena sudah nyata dan jelas bahwa objek perkara A quo adalah merupakan Harta Bersama yang didapat semasa perkawinan yang seharusnya mendapat persetujuan dari Penggugat;
11. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Penjelasan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris pada poin I. Umum, paragraf ke-4: Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. Dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditanda tangani;
12. Bahwa sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris pasal 16 :
Dalam menjalankan jabatannya notaris berkewajiban :
 - Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum
 - Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
13. Bahwa sebagaimana peraturan diatas Tergugat III mempunyai kewajiban untuk memberitahukan kepada Para Pihak yaitu Tergugat I dengan Tergugat II tidak dapat membuat Pengikatan Jual Beli disebabkan Tergugat I harus meminta persetujuan kepada Penggugat, bukan untuk melakukan perbuatan hukum membuat Pengikatan Jual Beli, dan jika perlu karena peraturan jabatan notaris dari Tergugat III

Halaman 5 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



haruslah menolak, bukan sebaliknya dengan membuat akta tersebut.

14. Bahwa dengan dibuatnya akta otentik oleh Tergugat III Pengikatan Jual Beli yang didasarkan oleh para pihak (Tergugat I dan Tergugat II), maka Tergugat III telah melanggar kewajiban dalam menjalankan jabatannya dengan jujur, seksama dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam hal ini;
15. Bahwa dengan dibuatnya suatu akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat notaris/pejabat pembuat akta didasarkan dengan tindakan-tindakan yang secara formal tidak dipenuhi dalam membuat sebuah akta otentik maka menyebabkan akta otentik itu menjadi akta dibawah tangan;
16. Bahwa akibat dari perbuatan PARA TERGUGAT sebagaimana yang telah diuraikan diatas telah memenuhi unsur terjadinya Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata, yaitu:
 - a. Adanya perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).
 - b. Adanya kerugian (*Schadel*), antara lain tindakan kerugian harus ada hubungan sebab - akibat dan kesalahan (*Schuld*).
17. Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kelas IA Pekanbaru terhadap PARA TERGUGAT melalui pertanggung jawaban perdata PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Jo Pasal 1328 kita Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

Pasal 1365 KUHPerdata :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”

Pasal 1328 KUHPerdata :

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.”



18. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:
- Adanya suatu perbuatan.
 - Perbuatan tersebut melawan hukum.
 - Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
 - Adanya kerugian bagi korban.
 - Adanya hubungan kasual antara perbuatan dengan kerugian.
19. Bahwa menurut Mariam Darulzaman mengatakan bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:
- Harus ada perbuatan yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat.
 - Perbuatan itu harus melawan hukum
 - Ada kerugian.
 - Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.
 - Ada kesalahan.
20. Bahwa menurut Standaard Arest Tahun 1919, berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melawan hukum jika:
- Perbuatan melanggar undang-undang.
 - Perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum.
 - Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku. Istilah "kewajiban hukum ini yang dimaksudkan adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis.
 - Perbuatan yang bertentangan kesusilaan (geode zeden).
 - Perbuatan yang bertentangan sikap baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu-lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.
21. Bahwa adanya penipuan itu harus dibuktikan yang ditegaskan dalam Pasal 1328 KUHPerdata, yurisprudensi dalam hal penipuan ini menerangkan bahwa untuk dapat dikatakan adanya suatu penipuan atau tipu muslihat tidak cukup jika seseorang itu hanya melakukan



kebohongan mengenai suatu hal saja, paling sedikit harus ada sesuatu rangkaian kebohongan. Karena muslihat itu, pihak yang tertipu terjerumus pada gambaran yang keliru dan membawa kerugian kepadanya;

22. Bahwa penipuan sebagai unsur alasan pembatalan perjanjian, dalam Pasal 1328 KUH-Perdata, disebutkan penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut;
23. Bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata dan menurut Buku Perkara-Perkara Perdata, Else T. Sulistini, SH dan Drs. Rudy T. Erwin ada 3 unsur dari perbuatan melawan hukum :
 1. Adanya tindakan yang melawan hukum
 2. Adanya kesalahan pada pihak yang melakukannya
 3. Adanya kerugian.
24. Bahwa perbuatan Para Tergugat diatas adalah tindakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) yang sangat merugikan kepentingan dari Penggugat baik secara materiil maupun immateriil;
25. Bahwa adapun kerugian dengan permasalahan a quo PENGGUGAT merasa tidak dihargai dengan tidak dilibatkan dalam pembuatan Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang dibuat dihadapan TERGUGAT III yang sangat jelas dan terang perbuatan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka dalam rangka mempertahankan apa yang menjadi hak PENGGUGAT dalam perkara aquo, telah banyak menimbulkan kerugian berupa kerugian materiil dan immaterial dengan mengeluarkan biaya yang tidak terduga (diluar biaya perkara) yang ditaksir sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap mencapai :

a. **KERUGIAN MATERIIL**

Bahwa Penggugat tidak bisa menguasai dan menggunakan bangunan ruko tersebut sejak Januari 2015, apabila ruko tersebut disewakan pada orang lain 1 ruko sebesar Rp 40.000.000.- x 2 unit ruko = Rp 80.000.000. dan apabila dihitung dari bulan januari 2015 sampai sekarang maka berjumlah Rp 80.000.000 x 7 tahun = Rp 560.000.000,-(lima ratus enam puluh juta rupiah).

Halaman 8 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



b. KERUGIAN IMMATERIL

Bahwa PENGGUGAT juga menderita kerugian Immateril karena PENGGUGAT merasa dipermalukan nama baik dan harga dirinya terutama dihadapan masyarakat karena "seolah-olah" PENGGUGAT telah menguasai tanah dan bangunan hasil kerjasama Turut Tergugat dengan Tergugat I yang mana kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan sejumlah uang akan tetapi cukup adil apabila ditaksir kurang lebih Rp. 2.000.000.000 ,- (dua miliar rupiah).

26. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat tidak lalai atas keterlambatan menjalankan putusan ini yang telah mempunyai Kekuatan hukum tetap, maka mohon kepada Majelis Hakim menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwang Soom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);
27. Bahwa terhadap tanah dan bangunan yang menjadi pengikatan jual beli Akta No.41 antara Tergugat I dan Tergugat II serta untuk menjamin terlaksananya eksekusi kerugian yang di derita oleh Penggugat, dan agar gugatan aquo tidak sia-sia (*illusioner*), maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru dan atau melalui Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk dilakukan sita jaminan (*Conservatoir beslaag*) dalam perkara ini dan Mengingat Pasal 261 RBg/Pasal 227 HIR, maka permohonan sita akan Penggugat ajukan pada saat perkara berjalan di Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Pekanbaru, yaitu :
- a. Sebidang Tanah berikut di atasnya berdiri bangunan permanen berlantai 3 berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05871, **Seluas 195 M2** 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 di atasnya berdiri bangunan permanen berlantai 3 berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05872, **Seluas 227 M2** atas nama JAILANI., Surat Ukur Nomor 01278/Sail/2015, tanggal 08 Mei 2015 NIB 0501100206337, di



Desa/Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru,
Provinsi - Riau.

28. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat berkaitan dengan Akta No. 41 Pengikatan Jual Beli, tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat III, adalah perbuatan tidak sah, maka menjadi perjanjian tersebut Batal Demi Hukum dan segala akibat hukumnya;
29. Bahwa tindakan-tindakan hukum yang berkaitan dengan segala akibat hukumnya Akta No. 41 Pengikatan Jual Beli, tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat III dan segala tindakan-tindakan hukum yang berkaitan tersebut menjadi tidak sah dan batal , beserta segala akibat hukumnya.

Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT, jelas dalil-dalil didalam gugatan ini sudah didasarkan pada hukum yang berlaku dengan dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan. PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Kelas 1A untuk memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan berdasarkan keadilan 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 (*onrecht matigedaad*).
3. Menyatakan batal demi hukum atau tidak sah Pengikatan Jual Beli Akta No. 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 Rp 2.560.000.000.- (dua miliar lima ratus enam puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus dengan perincian Kerugian Materil sebesar Rp 560.000.000 (lima ratus enam puluh juta rupiah) dan Kerugian Immateril sebesar Rp 2.000.000.000 (dua miliar rupiah).
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwang Soom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*

Halaman 10 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) 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 di atasnya berdiri bangunan permanen berlantai 3 berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05871, **Seluas 195 M2** 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 di atasnya berdiri bangunan permanen berlantai 3 berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05872, **Seluas 227 M2** atas nama JAILANI., Surat Ukur Nomor 01278/Sail/2015, tanggal 08 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 aquo ini.

SUBSIDAIR

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*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Para Tergugat pihak masing-masing menghadap Kuasanya, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dr. AHYAR PARIKA, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, sebagai Mediator;

Halaman 11 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 02 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, II, dan III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas terhadap seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo*, terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan nyata diakui oleh Tergugat I di dalam materi Jawaban perkara *a quo*.
2. Bahwa Tergugat I akan menanggapi mengenai materi perkara gugatan Penggugat yang khusus menyangkut diri Tergugat I saja, sehingga terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat diluar diri Tergugat I, maka Tergugat I tidak akan tanggapi.
3. Bahwa pada point I dalam pokok perkara **benar TERGUGAT I adalah suami dari PENGGUGAT** yang mana Tergugat I adalah Pihak Pertama dari Pengikatan Jual Beli yang mana dituangkan sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli No. 41, tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra, SH (Tergugat III);
4. Bahwa pada point II dalam pokok perkara **benar Tergugat I dan Penggugat sah sebagai suami istri** yang tercatat di Surat Keterangan Perkawinan Nomor : 025/SKP/VTDS/1/2006 yang dikeluarkan Vihara Tridharma Dewi Sakti pada tanggal 15 Januari 2006 dan dicatatkan di Pencatatan Sipil kota Pekanbaru dalam bentuk Kutipan Akte Perkawinan Nomor : 30/AP/2006 pada tanggal 16 Januari 2006;
5. Bahwa pada point III dalam pokok perkara **benar obyek perkara a quo merupakan Harta Bersama** dari Tergugat I dan Penggugat yang pada waktu itu TERGUGAT I mendapatkan 2 Unit Rumah Toko (Ruko) tersebut dari saudara Jailani (Turut Tergugat) yang tertuang didalam Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Toko Serta Penentuan Pembagian Nomor : 122 di hadapan Eka Meta Rahayu, SH. Tertanggal 28 Desember

Halaman 12 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



- 2011 selaku Notaris Kota Pekanbaru yang mana pekerjaan tersebut telah selesai dan telah dibagi oleh TURUT TERGUGAT kepada TERGUGAT I;
6. Bahwa pada point IV pada pokok perkara benar adanya perbuatan yang berakibat hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana yang dituangkan di dalam Akta No. 41 Pengikatan Jual Beli, tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra, S.H. (Tergugat III) adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dalam bentuk Pengikatan Jual Beli 2 unit Rumah Toko (Ruko) yang berdiri diatas sebagian dari sebidang tanah yang dahulunya sebelum pemekaran wilayah terletak di Jalan Hangtuhah ujung Kelurahan Sail, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru - Riau dan menurut isi akta tersebut tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II bertindak secara sendiri maupun bersama berdasarkan Akta No. 41 tanggal 13 September 2014 yang mana akta tersebut juga dibuat dihadapan Tergugat III. **Tetapi pada faktanya Tergugat I waktu pembuatan Akta tersebut tidak pernah sama sekali datang ke kantor Notaris Neni Sanitra, S.H (Tergugat III) dan bertemu secara langsung dengan Tergugat III. Pada waktu sebelum adanya Perjanjian saudara Jumadi (Tergugat II) pernah menyampaikan ke saudara Suwanto (Tergugat I) akan membeli objek perkara A quo dengan cara meminjam dana di Bank dengan jaminan objek perKara A quo, yang mana pada saat itu Tergugat I menyampaikan ke Tergugat II itu tidak akan disetujui oleh pihak Bank. Namun jawaban dari saudara Jumadi (Tergugat II), itu masalah gampang nanti akan saya carikan Notaris yang bisa melakukannya, dengan kata lain akan membuat Perjanjian yang menurut Tergugat II bisa memenuhi permintaan dari pihak Bank. Tergugat II membawa kwitansi yang di berikan ke Tergugat I untuk ditandatangani yang isinya penyerahan uang sebesar Rp 1.600.000.000-00 (satu koma enam miliar) untuk pembelian objek perkara a quo, yang pada waktu itu Tergugat II berjanji akan memberikan uang tersebut apabila uang pinjaman dari Bank telah cair. Selang beberapa waktu setelah kwitansi ditandatangani, Tergugat II datang membawa Perjanjian tersebut. Pada waktu penandatanganan Akta No. 41 Pengikatan Jual Beli, tanggal 13 September 2014, saudara JUMADI (Tergugat II) datang ke saudara SUWANTO (Tergugat I) membawa Akta tersebut dan meminta**

Halaman 13 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



Tergugat I untuk segera melakukan tandatangan. Tergugat I tidak merasa ada yang aneh dikarenakan saudara Jumadi (Tergugat II) adalah saudara sepupu yang orang tua dari Tergugat I dan Tergugat II adalah kakak beradik. Maka dari itu, saudara SUWANTO (Tergugat I) tidak sempat membaca isi perjanjian tersebut. Apa yang telah di janjikan Tergugat II ke Tergugat I tidak pernah terealisasi sampai sekarang. Sebagaimana janji Tergugat II apabila dana dari Bank telah cair akan memberikan uang pembelian objek perkara A quo sebesar Rp 1.600.000.000-00 (satu koma enam miliar) kepada Tergugat I ;

7. Bahwa terkait tindakan dalam membuat Perjanjian selaku Notaris saudari Neni Sanitra, S.H (Tergugat III) seharusnya mempertanyakan dan memberitahukan semua pihak tentang isi yang ada dalam perjanjian tersebut, yang mana Tergugat I tidak dilibatkan sama sekali sampai terbitnya Akta No. 41 tanggal 13 September 2014 Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II. Di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II pada saat proses penandatanganan seharusnya dihadapan Notaris saudari Neni Sanitra, S.H (Tergugat III), itu tidak dilakukan dengan patut sesuai ketentuan pasal 1320 KUHPerdara. Terdapat banyak kejanggalan di dalam Perjanjian tersebut yang mana saksi-saksi dari Perjanjian tersebut dari pihak Notaris bukan dari pihak Tergugat I dan Tergugat II. Tergugat I merasa tertipu akibat adanya perjanjian yang isinya sangat merugikan Tergugat I;
8. Bahwa pada point 6 dalam pokok perkara di dalam Akta No. 41 tanggal 13 September 2014 Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak melibatkan Penggugat (Istri dari Tergugat I). Dikarenakan Penggugat tidak akan memberikan izin pembuatan perjanjian tersebut, yang mana dalam isi Perjanjian tersebut Tergugat I telah menerima sejumlah uang dari Tergugat II yang faktanya uang tersebut tidak ada diserahkan sampai sekarang;
9. Bahwa dengan adanya Akta No. 41 tanggal 13 September 2014 Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II itu disalahgunakan oleh Tergugat II dengan melakukan upaya hukum melaporkan Tergugat I ke pihak Kepolisian Polda Riau dan upaya Hukum Perdata ke Pengadilan Negeri Pekanbaru;
10. Bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) antara Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat III tidak pernah dilakukan, perlu disadari PJB yang

Halaman 14 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



diterbitkan oleh Tergugat III telah melanggar ketentuan pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan sebagaimana berikut :

Syarat-syarat sah perjanjian :

- a. Sepakat mereka untuk mengikatkan diri ;
- b. Cakap untuk melakukan sesuatu perjanjian ;
- c. Mengenai sesuatu hal tertentu ;
- d. Suatu sebab yang halal.

Bahwa dari Ketentuan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan melalui KUHPerdara, sudah jelas bilamana PJB yang diterbitkan oleh Tergugat III selaku Notaris adalah TIDAK SAH, sebagaimana Tergugat I menguraikan kronologis tersebut, bahkan di indikasikan Tergugat II dan Tergugat III diduga melakukan persengkokolan untuk menjebak saya selaku Tergugat I untuk menandatangani kwintansi yang nilainya tidak pernah saya terima serta tidak ada saksi-saksi yang mengetahui.

11. Bahwa akibat tindakan dari Tergugat II, Tergugat I merasa sangat-sangat dirugikan dikarenakan sudah tidak mendapatkan hak yang sudah di janjikan oleh Tergugat II dalam pembelian objek perkara a quo, malah mendapat perlakuan yang sangat tidak baik akibat laporan ke pihak Kepolisian Polda Riau dan upaya hukum Perdata ke Pengadilan Negeri Pekanbaru. Pada akhirnya Tergugat I melaporkan balik Tergugat II ke pihak Kepolisian Polda Riau didasarkan Penipuan dan Keterangan Palsu yang mana Tergugat II di tahan pihak Kepolisian, karena sampai sekarang Tergugat II tidak bisa membuktikan Pembayaran Objek Pekara a quo sebesar Rp 1.600.000.000-00. (satu koma enam miliar) tersebut;

12. Terkait perbuatan saudara Jumadi (Tergugat II), Tergugat I telah melaporkan ke Polda RIAU yang mana perbuatan tersebut didasarkan Pasal 378 Jo 372 penipuan dan penggelapan serta Keterangan Palsu. Yang mana laporan tersebut No : LP/B/335/VIII/2021/SPKT/RIAU tertanggal 25 Agustus 2021 yang mana saudara Jumadi (Tergugat II) telah ditetapkan sebagai Tersangka dan ditahan di POLDA RIAU. Tergugat I juga telah membuat pemberitaan di media percetakan melalui media online Riau Aktual <https://riauaktual.com/news/detail/80026/warga-pekanbaru-tertipu-penipuan-modus-pinjaman-jami>;

SUBSIDAIR

Halaman 15 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



Atau apabila Pengadilan Negeri Pekanbaru berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Referte Aan Het Ooded Rechts Ex Aequo Et Bono*);

Jawaban Tergugat II sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

A. Gugatan *Ne Bis In Idem*

1. Bahwa gugatan Penggugat melanggar asas *ne bis in idem* karena apa yang dimintakan oleh Penggugat dalam gugatannya telah pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan putusan nomor: 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr dan telah berkekuatan hukum tetap hingga putusan tingkat kasasi dengan putusan nomor:3357K/PDT/2018;
2. Bahwa asas *ne bis in idem* berkaitan dengan asas *res judicata pro veritate habetur* yaitu asas yang menentukan bahwa apa yang diputus oleh hakim harus dianggap benar kecuali ada putusan hakim yang lebih tinggi yang membatalkan putusan itu;
3. Bahwa dalam perkara nomor: 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr antara Tergugat II sebagai penggugat melawan Tergugat I sebagai tergugat adalah tentang wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I tentang pengikatan jual beli no 41 tertanggal 13 september yang dibuat dihadapan tergugat III;
4. Bahwa dalam putusan nomor: 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr tersebut dalam amar putusannya antara lain “menyatakan sah dan berharga pengikatan jual beli no 41 tertanggal 13 september yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra”;
5. Bahwa dalam surat edaran Mahkamah Agung no. 3 tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan asas *ne bis in idem*, ketua Mahkamah Agung pada saat itu yakni Yang Mulia Bagir Manan menghimbau para Ketua Pengadilan (hakim) untuk dapat melaksanakan asas *ne bis in idem* dengan baik demi kepastian hukum bagi pencari keadilan dengan **menghindari adanya putusan yang berbeda**;
6. Bahwa jika melihat salah satu petitum Penggugat pada halaman 11 poin 3 yang meminta “menyatakan batal demi hukum atau tidak sah pengikatan jual beli akta no 41 tanggal 13 september 2014 antara tergugat I dan tergugat II dengan segala akibat hukumnya” dikaitkan dengan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru nomor:

Halaman 16 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



298/Pdt.G/2016/PN.Pbr yang salah satu amar putusannya “menyatakan sah dan berharga pengikatan jual beli no 41 tertanggal 13 september yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra” tentu hal tersebut akan menimbulkan putusan yang berbeda apabila gugatan penggugat dikabulkan sehingga akan menimbulkan kekacauan hukum tentang putusan mana yang berlaku dan dianggap benar sehingga sangat berasalan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menolak gugatan penggugat dikarenakan melanggar asas *ne bis in idem*;

7. Bahwa berdasarkan uraian di atas tepat kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menolak gugatan Penggugat dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterimia (*Niet ontvankelijke verklaard*);

B. Gugatan Kabur (*Obscuur libel*)

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan 2 unit ruko hasil kerjasama pembangunan ruko antara Tergugat I dan Turut Tergugat adalah harta bersama dan menjadi objek gugatan dalam perkara *aquo* namun tidak menjelaskan lokasi dan batas-batas 2 unit ruko tersebut;
2. Bahwa karena Penggugat tidak menyebutkan dan atau menjelaskan letak objek serta batas-batasnya maka gugatan Penggugat haruslah dianggap kabur (*obscur libel*) hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung no.556K/Sip/1973 yang menyatakan “kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada halaman 3 poin 5 menyatakan “..... mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum guna menjamin dan mengembalikan hak-hak serta kepentingan penggugat.....dst” kemudian dikatikan dengan petitum yang pada intinya meminta Majelis Hakim perkara aquo mengabulkan sita jaminan dalam perkara aquo namun tidak jelas hak seperti apa yang dimaksud oleh Penggugat, apakah Penggugat ingin dinyatakan sebagai pemilik atau yang berhak atau pemegang jaminan atau penyewa dan lain-lain sehingga membuat gugatan menjadi tidak terang alias gelap, sehingga sudah tepat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menolak gugatan aquo atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*) hal tesebut sejalan dengan pertimbangan

Halaman 17 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



Majelis Hakim dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung no:582K/Sip/1973 tanggal 11 november 1975 yang menyatakan “petitum gugatan meminta:1) menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa,.....dst MA berpendapat, olehkarena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

C. Error In Persona

1. Bahwa objek perkara dalam perkara aquo adalah Pengikatan Jual Beli nomor 41 tanggal 13 September 2014 antara Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat III;
2. Bahwa Penggugat bukanlah pihak dalam Pengikatan Jual Beli nomor 41 tanggal 13 September 2014 sehingga tidak memiliki hubungan hukum dengan objek perkara;
3. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III yang tidak diakui atau ditolak oleh Penggugat adalah dalam konteks Pengikatan Jual Beli bukan Akta Jual Beli, yang mana perbedaan sederhananya adalah pengikatan jual beli masih sebatas janji antara para pihak dalam mengikatkan diri sehingga keberadaan Penggugat sebagai istri tidak wajib menurut hukum, kecuali perikatan antara Tergugat I dan Tergugat II berupa akta jual beli barulah kemudian kedudukan Penggugat sebagai istri wajib karena akta jual beli juga merupakan peralihan hak dari penjual kepada pembeli;
4. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang menyatakan 2 unit ruko tersebut adalah harta bersama yang mana sebenarnya Tergugat II telah melunasi harga pembelian ruko tersebut sebelum ruko tersebut selesai dibangun, artinya dana yang dipakai tergugat I dalam membangun ruko tersebut adalah dana tergugat II sehingga tidak mungkin dikatakan bahwa ruko tersebut adalah harta bersama;
5. Bahwa surat dasar tanah dan hasil pemecahan dari surat dasar atas 2 unit ruko tersebut juga tidak atas nama Tergugat I melainkan atas nama Turut Tergugat sehingga tidak dapat dikatakan hal tersebut adalah harta bersama;

Halaman 18 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



6. Bahwa karena objek perkara bukanlah merupakan harta bersama maka semakin jelaslah tidak adanya hubungan hukum Penggugat dengan objek perkara, oleh karenanya sudah tepat apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada halaman 2 poin 3 yang pada intinya menyatakan pembangunan ruko telah selesai dan dibagi kepada tergugat I, fakta yang sebenarnya bahkan dalam proses pembangunan 2 unit ruko tersebut memakai dana dari tergugat II sebesar Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah);
3. Bahwa ruko rampung pada tanggal 10 juni 2014 sedangkan kwitansi pembayaran dari Tergugat II ke Tergugat I adalah pada tanggal 10 mei 2014 yang kemudian dipertegas dan dicatitkan secara otentik dalam pengikatan jual beli nomor 41 tanggal 13 september 2014, artinya selesainya pembangunan ruko tersebut-pun atas andil Tergugat II sebagai pembeli dalam bentuk dana;
4. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada halaman 3 poin 6 yang pada intinya menyatakan tidak dilibatkannya Penggugat dalam pengikatan jual beli no 41 tanggal 13 september 2014 adalah perbuatan melawan hukum dikarenakan kedudukan Penggugat tidak wajib dalam sebuah pengikatan jual beli karena hanya berisikan janji mengikatkan diri atas suatu jual beli **bukan peralihan hak melalui akta jual beli**. Penggugat melalui kuasa hukumnya harus mengerti perbedaan dan substansi antara pengikatan jual beli dan akta jual beli;
5. Bahwa disamping itu berdasarkan akta perjanjian pembangunan rumah toko serta penentuan bahagian no 122 tanggal 28 desember 2011 di hadapan notaris Eka Meta Rahayu, SH pada pasal 9 pada intinya menyebutkan bahwa Tergugat I diberikan kuasa untuk menjual bahagian ruko yang menjadi haknya kepada pihak lain dan kenyataannya Tergugat I melakukan pengikatan jual beli dengan Tergugat II atas ruko tersebut sebelum ruko tersebut sah menjadi milik Tergugat I (dibuktikan dengan surat kepemilikan belum atas nama

Halaman 19 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



Tergugat I dan lain-lain) sehingga sebenarnya dengan telah dijanjikan 2 unit ruko tersebut akan dijual kepada Tergugat II maka realisasinya kemudian adalah peralihan atau pemecahan surat induk dilakukan dari nama Turut Tergugat ke nama Tergugat II atas 2 unit ruko tersebut sehingga tidak dan atau belum bisa dikatakan bahwa 2 unit ruko tersebut adalah sudah menjadi harta bersama;

6. Bahwa Penggugat keliru dalam dalilnya pada halaman 3 poin 7 yang menyatakan telah terjadi penipuan dalam proses pengikatan jual beli no 41 tanggal 13 september 2014. Penggugat tidak mengerti maksud pasal 1328 tersebut sehingga terkesan asal-asalan. Penjelasan pasal 1328 tersebut menurut hemat Tergugat II adalah sebagai berikut:

6.1 ada 2 kunci dalam pasal 1328 yakni “tipu muslihat yang dilakukan salah satu pihak sedemikian rupa” dan “salah satu pihak tidak akan melakukan perikatan apabila tidak dilakukan tipu muslihat”

6.2 tidak jelas dan tidak bisa dibuktikan apa tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat II atau Tergugat III, dan Tergugat I mau mengikatkan diri dalam pengikatan jual beli dengan sadar dan tanpa paksaan atau muslihat tertentu karena jelas pengikatan jual beli tersebut dibacakan oleh Tergugat III dan para pihak tidak keberatan dan menyatakan telah benar memberikan informasi dan data kepada Tergugat III;

6.3 dalam pasal 1328 mengamanatkan “penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan” artinya pasal 1328 hanya bisa menjadi alasan dari salah satu pihak dalam suatu perikatan (dalam pengikatan jual beli no 41 para pihak adalah Tergugat I dan Tergugat II) untuk membatalkan perikatan dan **itupun harus dibuktikan terlebih dahulu melalui proses hukum yang sah (melalui putusan pengadilan) yang menyatakan salah satu pihak telah benar melakukan penipuan;**

7. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya keliru dan tidak memahami hukum dengan benar dengan menyatakan pada halaman 4 poin 9 “bahwa dengan batalnya peralihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II melalui Pengikatan Jual Beli no 41...dst”. Perlu Tergugat II tegaskan kembali **suatu Akta Pengikatan Jual Beli**



bukanlah merupakan tanda peralihan hak namun hanya berisi janji-janji yang akan atau telah disepakati atas suatu jual beli.

Penggugat harus kembali mempelajari perbedaan Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli, dimana Akta Jual Beli-lah yang dapat dikatakan merupakan peralihan hak;

8. Bahwa Tergugat III telah menjalankan tugas dan fungsinya sebagai Notaris sesuai dengan Undang-undang no 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan jelas tercantum dalam Pengikatan Jual Beli no 41 tanggal 13 september 2014 pada halaman terakhir yang berbunyi "segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, notaris kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditanda-tangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya notaris";
9. Bahwa dengan dibacakannya akta pengikatan jual beli no 41 dan tidak adanya keberatan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta sesuai pasal 11 dalam akta pengikatan jual beli no 41 yang berbunyi "para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak, pernyataan-pernyataan, keterangan-keterangan serta dokumen-dokumen yang diberikan sesuai dengan yang diberikan atau yang diberitahukan kepada saya, notaris dan bertanggungjawab sepenuhnya atas hal tersebut dan menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini" maka tidak beralasan jika dikatakan Tergugat III tidak melakukan tugas dan fungsinya sebagai notaris sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
10. Bahwa jika mengacu pada dalil Penggugat halaman 8 poin 21 dan poin 22 maka jelas Penggugat bukanlah orang yang dapat membatalkan suatu perikatan karena bukan Penggugat yang ada dalam perikatan yang dianggap dilakukan dengan cara tipu muslihat tersebut sehingga permintaan Penggugat untuk dibataalkannya akta pengikatan jual beli no 41 tidak berdasar dan tidak dibenarkan oleh hukum;
11. Bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II pernah terjadi sengketa di Pengadilan Negeri Pekanbaru dan keluarlah putusan nomor: 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr;
12. Bahwa atas putusan nomor: 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr Tergugat I mengajukan banding yang kemudian keluar putusan nomor: 244/PDT/2017/PT.Pbr yang kemudian Tergugat I sebagai pihak yang

Halaman 21 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



kalah melakukan upaya kasasi ke Mahkamah Agung dan keluarlah putusan nomor: 3357K/PDT/2018 yang juga memenangkan Tergugat II;

13. Bahwa sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah perihal wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dimana intinya Tergugat I tidak melakukan kewajibannya sebagaimana yang tercantum dalam akta pengikatan jual beli no 41 tanggal 13 september 2014;
14. Bahwa Pengadilan Negeri Pekanbaru melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara tersebut (putusan nomor: 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr) tentu memeriksa bukti-bukti dan saksi-saksi terkait perkara tersebut sehingga dengan yakin membuat putusan sebagai berikut:

Mengadili

Dalam Eksepsi

- Menolak seluruh eksepsi dari tergugat

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian
2. Menyatakan sah dan berharga kwitansi pembelian 2 (dua) unit rumah toko (ruko) yang terletak di jalan hangtuh yaitu rumah toko (ruko) nomor 2 (dua) dan 3 (tiga) dihitung dari arah jalan alkausar;
3. Menyatakan sah dan berharga pengikatan jual beli no 41 tertanggal 13 september 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra;
4. Menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
5. Menghukum tergugat untuk membaliknamakan dan menyerahkan surat-surat atas 2 unit rumah toko (ruko) yang terletak di jalan hangtuh yaitu rumah toko nomor 2 (dua) dan 3 (tiga) persisnya setelah dibangun sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik jailani
 - Sebelah selatan berbatasan dengan jl hangtuh
 - Sebelah barat berbatas dengan ruko jailani
 - Sebelah timur berbatas dengan tanah M.YunusKepada atas nama penggugat 1 (satu) minggu setelah perkara aquo memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde);



6. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.731.000,- (dua juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah).
15. Bahwa menurut hemat Tergugat II tidaklah mungkin Penggugat sebagai istri sah Tergugat I tidak mengetahui perihal gugatan tersebut dimana seharusnya jika Penggugat merasa memiliki hak atas objek perkara dalam perkara tersebut melakukan intervensi atas gugatan Tergugat II pada waktu itu;
16. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah sepupu kandung dan permasalahan antara Tergugat I dan Tergugat II juga telah diketahui dan coba dimediasi oleh keluarga besar sehingga tidak mungkin juga Penggugat sebagai istri yang sah tidak mengetahui perihal tersebut;
17. Bahwa tidak mungkin Penggugat tidak mengetahui dan atau tidak diberi uang oleh Tergugat I sebagai suami yang baik dan bertanggungjawab perihal penjualan 2 ruko sebagaimana dimaksud dalam akta pengikatan jual beli no 41 tanggal 13 september 2014 senilai Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) dari Tergugat II terkecuali Tergugat I bukanlah suami yang baik dan bertanggungjawab;
18. Bahwa hingga saat ini Penggugat dan Tergugat I masih berstatus suami istri yang harmonis dan tinggal serumah bahkan seranjang sehingga tidak dapat diterima oleh akal sehat gugatan Penggugat adalah gugatan yang murni atau tulus, melainkan menurut hemat Tergugat II gugatan Penggugat ini merupakan akal dan upaya Tergugat I mengelabui hukum demi lari dari tanggungjawabnya sesuai putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru nomor: 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr dan ingin menguasai kembali 2 unit ruko tersebut;
19. Bahwa dikarenakan putusan nomor: 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr telah berkekuatan hukum tetap maka Tergugat II yakin dan percaya bahwa Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk dapat arif dan bijaksana dalam menilai seluruh dalil dan bukti-bukti sehingga dapat memberikan putusan yang adil dan menjamin kepastian hukum;

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, maka Tergugat II meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak seluruh dalil gugatan Penggugat dan atau setidak-



tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat dan atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat I, II dan III tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga pengikatan jual beli no 41 tertanggal 13 september 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra sebagai Tergugat III;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Jawaban Tergugat III sebagai berikut:

A. TENTANG EKSEPSI

1. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat (Nebis En Idem):

Bahwa Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan terhadap perkara yang sama dan serta Putusan sebelumnya telah berkekuatan Hukum Tetap yaitu Perkara Perdata dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3357K/Pdt/2018 tanggal 21 Desember 2018 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 244/Pdt/2017/PT.Pbr tanggal 12 Februari 2018 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 26 Juli 2017 ;

Bahwa Perkara sebelumnya dalam Amar Putusan Mahkamah Agung No. 3357K/Pdt/2018 tanggal 21 Desember 2018, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 244/Pdt/2017/PT.Pbr tanggal 12 Februari 2018, yang menguatkan Putusan Pengadilan

Halaman 24 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



Negeri Pekanbaru No. 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 26 Juli 2017.

Telah menyatakan dalam Amarnya "**Menyatakan Sah dan Berharga Pengikatan Jual Beli No. 41 tertanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra**". Sehingga sama dalil-dalil gugatan Penggugat serta Petitum gugatan penggugat dalam perkara a quo menyebutkan "Menyatakan batal demi hukum atau tidak sah Pengikatan Jual Beli Akta No. 41 tanggal 13 September 2014 antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan segala akibat hukumnya". Maka dalil-dalil dan petitum gugatan penggugat yang perkaranya sebelumnya telah ditolak oleh Putusan Mahkamah Agung No. 3357K/Pdt/2018 tanggal 21 Desember 2018 ;

Bahwa dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung No.226K/pdt/2021** menyebutkan "**meski kedudukan subjeknya berbeda, tetapi objek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan nebis in idem**";

Bahwa Yahya Harahap menafsirkan, bahwa ketentuan dalam paragraph ke-dua Pasal 1917 inilah yang melekat Unsur Nebis In Idem. Bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 03 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Azas Ne Bis In Idem ;

Maka Gugatan Penggugat salah dan keliru dalam mengajukan kembali Gugatan yang sama objeknya. Dengan demikian Gugatan Penggugat dalam perkara ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa Penggugat didalam dalil gugatannya pada point 3 halaman 2 menyebutkan "*Bahwa obyek perkara a quo merupakan harta Bersama dari penggugat dan Tergugat I yang pada waktu itu Tergugat I mendapatkan 2 unit Ruko tersebut dari saudara Jailani (Turut Tergugat) yang tertuang didalam Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Toko Serta Penentuan Pembagian Nomor 122 dihadapan **Eka Meta Rahayu, SH** tertanggal 28 Desember 2011 selaku Notaris Kota Pekanbaru.....dst.*";

Bahwa Penggugat telah mengakui perbuatan hukum yang awalnya didasari dari Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Toko Serta

Halaman 25 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



Penentuan Bahagian Nomor 122 tanggal 28 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Eka Meta Rahayu, SH. Oleh karenanya berdasarkan Akta tersebut Tergugat III mempunyai dasar untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra, SH (Tergugat III); Sehingga Notaris Eka Meta Rahayu, SH seharusnya juga diikuti sebagai Tergugat atau sebagai turut tergugat dalam perkara a quo ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat yang kurang pihak telah banyak di putuskan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima antara lain Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 186/R/Pdt/1984 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1125 K/Pdt/1984 ;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikutkannya Notaris Eka Meta Rahayu, SH sebagai Tergugat atau sebagai Turut Tergugat, maka gugatan Penggugat adalah gugatan yang kurang pihak (Plurium Litis Consortium), maka gugatan penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Hak (Diskualifikasi In Person)

Bahwa Penggugat didalam dalil gugatannya pada poin 5 dan 6 halaman 3 yang menyebutkan :

Poin 5 : *“Bahwa kepentingan hukum Penggugat adalah dalam mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum guna menjamin dan mengembalikan hak-hak serta kepentingan Penggugat yang diakui dalam ketentuan hukum yang berlaku” ;*

Poin 6 : *“Bahwa dalam Akta No. 41 tanggal 13 September 2014 Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak melibatkan Penggugat (istri dari Tergugat I) dengan kata lain perbuatan tersebut adalah Perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II” ;*

Bahwa Penggugat adalah Diskualifikasi in person, pihak yang bertindak sebagai penggugat merupakan orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) disebabkan penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak/kapasitas untuk menggugat perkara yang disengketakan, karena Penggugat adalah pihak yang tidak ikut dalam

Halaman 26 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



perjanjian Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Toko Serta Penentuan Bahagian Nomor 122 tanggal 28 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Eka Meta Rahayu, SH. dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra, SH (Tergugat III) ;

Karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra, SH merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, dan apabila dilakukan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT barulah adanya persetujuan dari Penggugat selaku istri dari Tergugat I dengan mengisi form persetujuan sesuai prosedurnya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT. **Sehingga belum menimbulkan akibat hukum beralihnya hak milik atas tanah kepada pihak pembeli sebab perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan.** Sebagaimana dalam perkara a quo bertindak sebagai Penggugat menuntut pembatalan perjanjian tersebut. Maka dengan demikian gugatan penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima ;

4. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum, Tidak Jelas Dan Kabur (Obscur Libel):

- a. Bahwa dalam dalil-dalil gugatan Penggugat pada halaman 5 adalah salah menerapkan hukum, tidak jelas dan kabur. Karena Penggugat dalam gugatannya masih menggunakan Peraturan Perundang-undangan kadaluarsa atau tidak berlaku lagi, yakni masih menggunakan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Padahal Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tersebut sudah dilakukan Perubahan menjadi Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Sehingga dasar hukum gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur ;
- b. Bahwa didalam dalil-dalil gugatan Penggugat pada **Posita** poin 25 dan 26 halaman 8 sampai halaman 9 serta **Petitum** Poin 4 dan 5 halaman 11 adalah tidak berdasarkan hukum, tidak jelas dan kabur, yang menyebutkan :

“Kerugian Materil:

Halaman 27 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



Bahwa Penggugat tidak bisa menguasai dan menggunakan bangunan ruko tersebut sejak Januari 2015, apabila ruko tersebut disewakan pada orang lain 1 ruko sebesar Rp. 40.000.000 x 2 unit ruko = Rp. 80.000.000 dan apabila dihitung dari bulan Januari 2015 sampai sekarang maka berjumlah Rp. 80.000.000 x 7 tahun = Rp. 560.000.000” ;

“Kerugian Immateril :

bahwa Penggugat juga menderita kerugian Immateril karena Penggugat merasa dipermalukan nama baik dan harga dirinya terutama dihadapan masyarakat karena seolah-olah Penggugat telah menguasai tanah dan bangun hasil Kerjasama Turut Tergugat dengan Tergugat I yang mana Kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan sejumlah uang akan tetapi cukup adil apabila ditaksir kurang lebih Rp. 2.000.000.000” ;

Bahwa Penggugat sangat mengada-ngada dan tidak berdasarkan hukum dalam membuat perhitungan kerugian materil dan immaterial serta uang paksa (dwangsom) yang tidak menyebutkan dengan jelas dan rinci berapa porsi dan tanggung jawab sesuai kapasitas masing-masing dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang dibebankan untuk mengganti kerugian-kerugian yang dituntut oleh Penggugat dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara aquo, dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka mohon Kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo, untuk menerima Eksepsi dari Tergugat- III, seluruhnya dan menyatakan Gugatan Penggugat **“tidak dapat diterima” (Niet Ontvankelijke Verklaard)**;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Tergugat III dalam Eksepsi tersebut diatas, mohon untuk diulangi kembali dan merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dari Jawaban dalam Pokok Perkara dibawah ini;
2. Bahwa Tergugat III membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dari Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III didalam pokok perkara ini;



3. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada **point 3 dan point 4 halaman 2 s/d halaman 3** pokok gugatannya menyebutkan;
- Point 3 menyebutkan : *“Bahwa obyek perkara a quo merupakan harta Bersama dari penggugat dan Tergugat I yang pada waktu itu Tergugat I mendapatkan 2 unit Ruko tersebut dari saudara Jailani (Turut Tergugat) yang tertuang didalam Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Toko Serta Penentuan Pembagian Nomor 122 dihadapan Eka Meta Rahayu, SH tertanggal 28 Desember 2011 selaku Notaris Kota Pekanbaru.....dst.”* ;
- Point 4 menyebutkan : *“Bahwa selanjutnya Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana yang dituangkan didalam Akta No. 41 Pengikatan Jual Beli tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni, SH (Tergugat III) adalah **Tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dalam bentuk Pengikatan Jual Beli 2 unit Rumah Toko.....dst.”*** ;
- Bahwa dasar Tergugat III membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra, SH dengan berdasarkan Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Toko Serta Penentuan Bahagian Nomor 122 tanggal 28 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Eka Meta Rahayu, SH. Hal ini dapat dibuktikan pada halaman 1 tepatnya dibawah identitas Suwanto (Tergugat I) dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 13 September 2014, yang menyebutkan :
- “Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan kekuasaan-kekuasaan yang tercantum dalam Pasal 9 Akta Nomor 122 tanggal 28-12-2011, yang dibuat dihadapan Eka Meta Rahayu, Sarjana Hukum, Notaris di Pekanbaru, Asli Akta mana diperlihatkan kepada saya, Notaris”* ;
- Oleh karenanya dalil-dalil dari Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;
4. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada **point 6 dan point 8 halaman 3** Gugatan Penggugat adalah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sama sekali;



Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar sama sekali, karena pihak yang bertindak sebagai penggugat merupakan orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) disebabkan penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak/kapasitas untuk menggugat perkara yang disengketakan, karena Penggugat adalah pihak yang tidak ikut dalam perjanjian Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Toko Serta Penentuan Bahagian Nomor 122 tanggal 28 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Eka Meta Rahayu, SH. dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra, SH (Tergugat III) ;

Karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra, SH merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, dan apabila dilakukan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT barulah adanya persetujuan dari Penggugat selaku istri dari Tergugat I dengan mengisi form persetujuan sesuai prosedurnya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT;

Oleh karena objek sertifikat masih atas nama pemilik terdahulu/pertama yaitu Jailani/Turut Tergugat yang belum dibaliknamakan. Maka objek perkara belum menjadi harta Bersama/gonogini. **Sehingga belum menimbulkan akibat**

hukum beralihnya hak milik atas tanah kepada pihak pembeli sebab perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan. Maka sangatlah keliru Penggugat menuntut pembatalan perjanjian tersebut. Sehingga dalil-dalil dari Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

5. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada **point 9, 10, 11, 12, 13, 14 dan 15 halaman 4 s/d halaman 6** pokok gugatannya tersebut adalah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sama sekali ; Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra, SH (Tergugat III) merupakan perjanjian pengikatan jual beli yang belum menimbulkan akibat hukum beralihnya hak

Halaman 30 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



kepada pihak pembeli, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan.

Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 13 September 2014 adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan mempunyai tujuan menyiapkan para pihak untuk mengikatkan diri pada perjanjian utama/pokok serta menegaskan, menguatkan, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu perbuatan hukum. Sehingga perjanjian pendahuluan ini bertujuan para pihak membuat dan mengikatkan diri dalam perjanjian pokok. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok berupa penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang harus pula mendapat persetujuan dari salah satu pihak, setelah dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) barulah terjadinya peralihan hak ;

Oleh karenanya tidak/belum diperlukan persetujuan dari Penggugat karena masih pengikatan janji-janji para pihak sebelum jual beli dalam menetapkan pembeli, harga dan objek serta sertifikatnya masih atas nama pemilik asal yaitu Jailani/Turut Tergugat ;

Bahwa Tergugat III melakukan perbuatan yang benar dan dilindungi oleh hukum kewenangannya selaku Notaris sesuai Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Jika yang dilakukan adanya persetujuan Penggugat haruslah membuat Akta Jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT dan sertifikatnya tersebut yang masih atas nama pemilik asal yaitu Jailani/Turut Tergugat dilakukan balik nama, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

Oleh karenanya kewenangan Tergugat III selaku Notaris dengan membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 13 September 2014 tanpa persetujuan Penggugat adalah perbuatan



yang benar dan dilindungi oleh hukum, maka dalil-dalil Penggugat tersebut haruslah dikesampingkan atau ditolak seluruhnya ;

6. Bahwa dalil-dalil Penggugat pada **point 25 dan point 26 halaman 8 s/d halaman 9** Gugatan Penggugat adalah kerugian yang mengada-ada dan tidak mempunyai dasar hukum yang kuat sama sekali ;

Bahwa adanya **Kerugian Materil** dan **Kerugian Immateril** yang dituntut oleh Penggugat, dengan dasar kerugian akibat adanya **gugatan perbuatan melawan hukum** dalam perkara ini adalah tidak mempunyai dasar hukum sama sekali.

Bahwa **Kerugian Materil** dan **Kerugian Immateril** harus berdasarkan asas kepatutan, melihat dari objek tanah tersebut, melihat dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah sengketa, berdasarkan kewajaran harga disekitar tanah objek sengketa terutama harga satu meternya, kondisi perekonomian dan kedudukan orang mampu untuk membayar kerugian tersebut atau tidak.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan No. 650/PK/Pdt/1994 menyebutkan “Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara *Kematian, luka berat dan penghinaan*” ;

Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat yang menuntut ganti kerugian, baik kerugian materil dan kerugian immateril terhadap Tergugat I, II, dan III dalam perkara ini adalah tidak mempunyai dasar hukum yang kuat dan sangat mengada-ada, maka dengan demikian dalil-dalil tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

Bahwa dalil-dalil dari Penggugat tersebut adalah tidak berdasarkan hukum dan sangat mengada-ada sekali, bahwa tentang tuntutan mengenai uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) adalah tidak jelas rinciannya jika dibebankan kepada masing-masing Tergugat. Oleh karenanya dalil-dalil dari Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

7. Bahwa dalil-dalil Penggugat pada **point 27 halaman 9** Gugatan Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum sama sekali;

Halaman 32 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut adalah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sama sekali. Karena Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat tidak didukung oleh fakta-fakta hukum yang kuat dalam perkara ini. Oleh karenanya dalil-dalil Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

8. Bahwa dalil-dalil Penggugat pada **point 28 dan 29 halaman 10** Gugatan Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum sama sekali;-

Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut adalah keliru, mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, yang menyebutkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra, SH (Tergugat III) adalah perbuatan tidak sah maka perjanjian batal demi hukum. Bahwa Penggugat tidak dapat membedakan kewenangan Notaris dan kewenangan PPAT.

Bahwa Tergugat III dengan kewenangan Notarisnya melakukan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 13 September 2014 berdasarkan Pasal 9 perjanjian Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Toko Serta Penentuan Bahagian Nomor 122 tanggal 28 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Eka Meta Rahayu, SH. Sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 13 September 2014 merupakan Perjanjian Pendahuluan yang masih mengikat janji-janji para pihak. Sedangkan kewenangan PPAT dengan membuat Akta Jual Beli yang merupakan perjanjian utama/pokok dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut, pada Akta Jual beli inilah baru diperlukan persetujuan dari Penggugat selaku istri Tergugat I. sehingga Penggugat sudah sangat keliru dan ambigu dalam menerapkan hukum. Maka Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra, SH (Tergugat III) adalah sah dan berharga. Dan Tergugat III melakukan perbuatan yang benar dan dilindungi oleh hukum;

Bahwa Perkara A Quo sebelumnya telah diputus sebagaimana dalam Amar Putusan Mahkamah Agung No. 3357K/Pdt/2018 tanggal 21 Desember 2018, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 244/Pdt/2017/PT.Pbr tanggal 12

Halaman 33 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



Februari 2018, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 26 Juli 2017.

Telah menyatakan dalam Amarnya "**Menyatakan Sah dan Berharga Pengikatan Jual Beli No. 41 tertanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra**".

Sehingga dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo menyebutkan "Menyatakan batal demi hukum atau tidak sah Pengikatan Jual Beli Akta No. 41 tanggal 13 September 2014 antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan segala akibat hukumnya". Maka dalil-dalil gugatan penggugat yang perkaranya sebelumnya telah ditolak oleh Putusan Mahkamah Agung No. 3357K/Pdt/2018 tanggal 21 Desember 2018;

Oleh karena gugatan Penggugat tidak didukung oleh fakta-fakta hukum yang kuat dalam perkara ini. Maka dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;--

9. Bahwa oleh karena semua dalil Gugatan Penggugat yang tidak berdasarkan hukum, serta tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat tersebut, maka sudah beralasan hukum Gugatan Penggugat dalam Perkara ini ditolak untuk seluruhnya;--

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan oleh Tergugat III sebagaimana tersebut diatas, kiranya mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan Putusan dengan Amarnya yang berbunyi sebagai berikut:-

A. Tentang Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat III untuk seluruhnya ;--
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);-

B. Tentang Pokok Perkara :

- Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Jawaban dari Tergugat III seluruhnya;-
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



ATAU apabila Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut Hukum **(Ex Aequo Et Bono)**; -

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan Replik tanggal 06 Juli 2022, sedangkan Tergugat II dan III telah mengajukan duplik tanggal 20 Juli 2022 akan tetapi Tergugat I tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotocopy AKTA Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor 41/2014 di Kantor Notaris Neni Sanitra, S.H (Tergugat III) tanggal 13 September 2014 , telah dileges dan dibubuhi materai cukup serta telah dicocokkan merupakan fotocopy dari fotocopy, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy SURAT TANDA PENERIMAAN LAPORAN Nomor : LP/B/335/VIII/2021/SPKT/RIAU, tertanggal 25 Agustus 2021 yang mana saudara Jumadi (Tergugat II) telah di tetapkan sebagai TERSANGKA di POLDA RIAU, telah dileges dan dibubuhi materai cukup serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Toko Serta Penentuan Pembagian Nomor : 122 di hadapan Eka Meta Rahayu, SH. Tertanggal 28 Desember 2011 selaku Notaris Kota Pekanbaru yang mana pekerjaan tersebut telah selesai dan telah dibagi oleh TURUT TERGUGAT kepada TERGUGAT I, telah dileges dan dibubuhi materai cukup serta telah dicocokkan merupakan fotocopy dari fotocopy, diberi tanda bukti P-3
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05871, Seluas 195 M2 atas nama JAILANI., Surat Ukur Nomor 01277/Sail/2015, tanggal 08 Mei 2015 di Desa/Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, Provinsi – Riau, Sebidang Tanah berikut di atasnya berdiri bangunan permanen berlantai 3, telah dileges dan dibubuhi materai cukup serta telah dicocokkan merupakan fotocopy dari fotocopy, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05872, Seluas 227 M2 atas nama JAILANI., Surat Ukur Nomor 01278/Sail/2015, tanggal 08 Mei 2015 di Desa/Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, Provinsi – Riau, Sebidang Tanah berikut di atasnya berdiri bangunan permanen berlantai 3, telah dileges dan dibubuhi materai cukup serta

Halaman 35 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



- telah dicocokkan merupakan fotocopy dari fotocopy, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor : 1471112608080002, Nama Kepala Keluarga : SUWANTO yang dikeluarkan Tertanggal 09-09-2020 oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil kota Batam, telah dileges dan dibubuhi materai cukup serta telah dicocokkan merupakan fotocopy dari fotocopy, diberi tanda bukti P-6;
 7. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 2/Pid.Prap/2022/PN Pbr, telah dileges dan dibubuhi materai cukup serta telah dicocokkan merupakan fotocopy dari fotocopy, diberi tanda bukti P-7;
 8. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 1471117001840021, Atas Nama: TUTI, telah dileges dan dibubuhi materai cukup serta telah dicocokkan merupakan fotocopy dari fotocopy, diberi tanda bukti P-8;
 9. Fotocopy Surat Keterangan Perkawinan Nomor : 025/SKP/VTDS/1/2006 yang dikeluarkan Vihara Tridharma Dewi Sakti pada tanggal 15 Januari 2006 dan dicatatkan di Pencatatan Sipil kota Pekanbaru dalam bentuk Kutipan Akte Perkawinan Nomor : 30/AP/2006 pada tanggal 16 Januari 2006, telah dileges dan dibubuhi materai cukup serta telah dicocokkan dan fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-9;
 10. Fotocopy Kutipan Akta Perkawinan No : 30/AP/2006, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pendaftaran Penduduk Kota Pekanbaru Tertanggal 16-Januari-2006, telah dileges dan dibubuhi materai cukup serta telah dicocokkan dan fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-10;
 11. Fotocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Laporan (SP2HP) Nomor : B/158.a/IV/2022/Reskrimum, atas laporan SUWANTO terhadap JUMADI Tertanggal 06 April 2022 Oleh Direktorat Reserse Kriminal Umum POLDA RIAU, telah dileges dan dibubuhi materai cukup serta telah dicocokkan merupakan fotocopy dari fotocopy, diberi tanda bukti P-11;

Menimbang, bahwa bukti surat **P-2, P-9 s/d P-10** tersebut setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti **P-1, P-4 s/d P-8 dan P-11** hanya berupa copy;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

Halaman 36 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



1. Fotocopy AKTA Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor 41/2014 di Kantor Notaris Neni Sanitra, S.H (Tergugat III) tanggal 13 September 2014, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan dan merupakan fotocopy, diberi tanda bukti **TI-1**;
2. Fotocopy SURAT TANDA PENERIMAAN LAPORAN Nomor : LP/B/335/VIII/2021/SPKT/RIAU, tertanggal 25 Agustus 2021 yang mana saudara Jumadi (Tergugat II) telah di tetapkan sebagai TERSANGKA di POLDA RIAU, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti **TI-2**;
3. Fotocopy Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Toko Serta Penentuan Pembagian Nomor : 122 di hadapan Eka Meta Rahayu, SH. Tertanggal 28 Desember 2011 selaku Notaris Kota Pekanbaru yang mana pekerjaan tersebut telah selesai dan telah dibagi oleh TURUT TERGUGAT kepada TERGUGAT I, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti **TI-3**;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05871, Seluas 195 M2 atas nama JAILANI., Surat Ukur Nomor 01277/Sail/2015, tanggal 08 Mei 2015 di Desa/Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, Provinsi – Riau, Sebidang Tanah berikut diatasnya berdiri bangunan permanen berlantai 3, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan merupakan fotocopy, diberi tanda bukti **TI-4**;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05872, Seluas 227 M2 atas nama JAILANI., Surat Ukur Nomor 01278/Sail/2015, tanggal 08 Mei 2015 di Desa/Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, Provinsi – Riau, Sebidang Tanah berikut diatasnya berdiri bangunan permanen berlantai 3, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan merupakan fotocopy,, diberi tanda bukti **TI-5**;
6. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor : 1471112608080002, Nama Kepala Keluarga : SUWANTO yang dikeluarkan Tertanggal 09-09-2020 oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil kota Batam, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan merupakan fotocopy, diberi tanda bukti **TI-6**;
7. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 2/Pid.Prap/2022/PN Pbr, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan merupakan fotocopy, diberi tanda bukti **TI-7**;

Halaman 37 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



8. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 1471111702790001, Atas Nama: SUWANTO, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan merupakan fotocopy, diberi tanda bukti **TI-8**;
9. Fotocopy Surat Keterangan Perkawinan Nomor : 025/SKP/VTDS/1/2006 yang dikeluarkan Vihara Tridharma Dewi Sakti pada tanggal 15 Januari 2006 dan dicatatkan di Pencatatan Sipil kota Pekanbaru dalam bentuk Kutipan Akte Perkawinan Nomor : 30/AP/2006 pada tanggal 16 Januari 2006, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti **TI-9**;
10. Fotocopy Kutipan Akta Perkawinan No : 30/AP/2006, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pendaftaran Penduduk Kota Pekanbaru Tertanggal 16-Januari-2006, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti **TI-10**;
11. Fotocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Laporan (SP2HP) Nomor : B/158.a/IV/2022/Reskrimum, atas laporan SUWANTO terhadap JUMADI Tertanggal 06 April 2022 Oleh Direktorat Reserse Kriminal Umum POLDA RIAU, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan merupakan fotocopy, diberi tanda bukti **TI-11**;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta diberi materai kecuali bukti TI-1, TI-3, TI-4, TI-5, TI-6, TI-7, TI-8 dan TI-11 merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahannya Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat I tertanggal 15 Oktober 2014, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti **T2-1**;
2. Fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 Tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra, SH, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti **T2-2**;
3. Fotocopy surat Tanda Penerimaan Nomor: STP/174A/I/RES.1.11./2022/Reskrimum tanggal 14 Januari 2022 yang diterima penyidik Kepolisian Daerah Riau, telah diberi materai cukup,

Halaman 38 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



telah dileges serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti **T2-3**;

4. Fotocopy penyerahan kwintansi asli atas nama Jumadi yang diterima oleh penyidik Kepolisian Daerah Riau tanggal 14 Januari 2022, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan merupakan fotocopy dari fotocopy, diberi tanda bukti **T2-4**;
5. Fotocopy putusan nomor 298/Pdt.G.2016/PN.Pbr tanggal 26 Juli 2017 antara Tergugat II (dahulu Penggugat) dan Tergugat I (dahulu Tergugat);, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan sesuai dengan salinan resmi, diberi tanda bukti **T2-5**;
6. Fotocopy putusan nomor 244/PDT/2017/PT.PBT tanggal 12 Februari 2018 antara Tergugat II (dahulu terbanding) dan Tergugat I (dahulu Pemanding);, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan sesuai dengan salinan resmi, diberi tanda bukti **T2-6**;
7. Fotocopy putusan nomor 3357K/PDT/2018 tanggal 21 Desember 2018 antara Tergugat II (dahulu termohon kasasi) dan Tergugat I (dahulu pemohon kasasi), telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan sesuai dengan salinan resmi, diberi tanda bukti **T2-7**;

Fotocopy surat-surat bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim telah dibubuhi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda T2-1 s/d T2-3, bukti surat diberi tanda T2-4 merupakan fotocopy bukti surat diberi tanda T2-5 s/d T2-7 merupakan bukti surat yang telah dicocokkan sesuai dengan salinan resmi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahannya Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 Tanggal 13 September 2014 antara SUWANTO dengan JUMADI yang dibuat dihadapan NENI SANITRA, Sarjana Hukum, Notaris di Pekanbaru, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan sesuai dengan fotocopy, diberi tanda bukti **TIII-1**;
2. Fotocopy Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Toko Serta Penentuan Bahagian Nomor 122 Tanggal 28 Desember 2011 antara JAILANI dengan SUWANTO yang dibuat dihadapan Eka Meta Rahayu, Sarjana Hukum, Notaris di Pekanbaru, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan sesuai dengan fotocopy, diberi tanda bukti **TIII-2**;

Halaman 39 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



3. Fotocopy Putusan Mahkamah Agung No. 3357K/Pdt/2018 tanggal 21 Desember 2018 dalam Perkara Perdata antara SUWANTO melawan JUMADI, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan sesuai dengan fotocopy, diberi tanda bukti **TIII-3**;
4. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 244/Pdt/2017/PT.PBR tanggal 12 Februari 2018 dalam Perkara Perdata antara SUWANTO melawan JUMADI, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan sesuai dengan fotocopy, diberi tanda bukti **TIII-4**;
5. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 298/Pdt.G/2016/PN.PBR tanggal 26 Juli 2017 dalam Perkara Perdata antara SUWANTO melawan JUMADI, telah diberi materai cukup, telah dileges serta telah dicocokkan sesuai dengan fotocopy, diberi tanda bukti **TIII-5**;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti surat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu : 1) saksi Indra, 2) saksi Akhir Nauli dan 1 (satu) ahli yaitu Rahmad Hendra, SH.,M.Kn;

Menimbang, bahwa Tergugat II selain mengajukan bukti surat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu : 1) saksi Andy, 2) saksi Alfian, dan 3) saksi Febriani Eka Putri ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III dalam perkara ini tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui lebih jelas letak objek perkara dalam perkara a quo, Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat pada hari Jum'at, tanggal 28 Oktober 2022 sebagaimana dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 09 November 2022, sedangkan Tergugat II mengajukan kesimpulan tertanggal 07 November 2022;

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

Halaman 40 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III bersamaan dengan jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Gugatan *Ne Bis In Idem*;**

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II dikatakan Gugatan *Ne Bis In Idem* dengan alasan bahwa gugatan Penggugat melanggar asas *ne bis in idem* karena apa yang dimintakan oleh Penggugat dalam gugatannya telah pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan putusan nomor: 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr Jo putusan nomor 244/Pdt/2017/PT.Pbr Jo putusan nomor:3357K/PDT/2018 dan telah berkekuatan hukum tetap hingga putusan tingkat kasasi dengan putusan nomor:3357K/PDT/2018. Bahwa dalam perkara nomor: 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr antara Tergugat II sebagai penggugat melawan Tergugat I sebagai tergugat adalah tentang wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I tentang pengikatan jual beli no 41 tertanggal 13 september yang dibuat dihadapan tergugat III. Bahwa dalam putusan nomor: 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr tersebut dalam amar putusannya antara lain “menyatakan sah dan berharga pengikatan jual beli no 41 tertanggal 13 september yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra”. Bahwa jika melihat salah satu petitum Penggugat pada halaman 11 poin 3 yang meminta “menyatakan batal demi hukum atau tidak sah pengikatan jual beli akta no 41 tanggal 13 september 2014 antara tergugat I dan tergugat II dengan segala akibat hukumnya” dikaitkan dengan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru nomor: 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr yang salah satu amar putusannya “menyatakan sah dan berharga pengikatan jual beli no 41 tertanggal 13 september yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra” tentu hal tersebut akan menimbulkan putusan yang berbeda apabila gugatan penggugat dikabulkan sehingga akan menimbulkan kekacauan hukum tentang putusan

Halaman 41 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



mana yang berlaku dan dianggap benar sehingga sangat berasal dari Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*) dikarenakan melanggar asas *ne bis in idem*;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat III dikatakan Gugatan *Ne Bis In Idem* dengan alasan bahwa Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan terhadap perkara yang sama dan serta Putusan sebelumnya telah berkekuatan Hukum Tetap yaitu Perkara Perdata dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3357K/Pdt/2018 tanggal 21 Desember 2018 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 244/Pdt/2017/PT.Pbr tanggal 12 Februari 2018 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 26 Juli 2017. Bahwa Perkara sebelumnya dalam Amar Putusan Mahkamah Agung No. 3357K/Pdt/2018 tanggal 21 Desember 2018, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 244/Pdt/2017/PT.Pbr tanggal 12 Februari 2018, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 26 Juli 2017. Telah menyatakan dalam Amarnya "**Menyatakan Sah dan Berharga Pengikatan Jual Beli No. 41 tertanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra**". Sehingga sama dalil-dalil gugatan Penggugat serta Petitum gugatan penggugat dalam perkara *a quo* menyebutkan "Menyatakan batal demi hukum atau tidak sah Pengikatan Jual Beli Akta No. 41 tanggal 13 September 2014 antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan segala akibat hukumnya". Maka dalil-dalil dan petitum gugatan penggugat yang perkaranya sebelumnya telah ditolak oleh Putusan Mahkamah Agung No. 3357K/Pdt/2018 tanggal 21 Desember 2018. Maka Gugatan Penggugat salah dan keliru dalam mengajukan kembali Gugatan yang sama objeknya. Dengan demikian Gugatan Penggugat dalam perkara ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II dikatakan Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur libel*) dengan alasan bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan 2 unit ruko hasil kerjasama pembangunan ruko antara Tergugat I dan Turut Tergugat adalah harta bersama dan menjadi objek gugatan dalam perkara *a quo* namun tidak menjelaskan lokasi dan

Halaman 42 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



batas-batas 2 unit ruko tersebut, oleh karena Penggugat tidak menyebutkan dan atau menjelaskan letak objek serta batas-batasnya maka gugatan Penggugat haruslah dianggap kabur (*obscuur libel*) hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung no.556K/Sip/1973 yang menyatakan "kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima. Penggugat dalam gugatannya pada halaman 3 poin 5 menyatakan "..... mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum guna menjamin dan mengembalikan hak-hak serta kepentingan penggugat.....dst" kemudian dikatikan dengan petitum yang pada intinya meminta Majelis Hakim perkara aquo mengabulkan sita jaminan dalam perkara aquo namun tidak jelas hak seperti apa yang dimaksud oleh Penggugat, apakah Penggugat ingin dinyatakan sebagai pemilik atau yang berhak atau pemegang jaminan atau penyewa dan lain-lain sehingga membuat gugatan menjadi tidak terang alias gelap, sehingga sudah tepat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menolak gugatan aquo atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

3. Error In Persona;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II dikatakan Gugatan Error In Persona dengan alasan bahwa objek perkara dalam perkara aquo adalah Pengikatan Jual Beli nomor 41 tanggal 13 September 2014 antara Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat III. Penggugat bukanlah pihak dalam Pengikatan Jual Beli nomor 41 tanggal 13 September 2014 sehingga tidak memiliki hubungan hukum dengan objek perkara. Hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III yang tidak diakui atau ditolak oleh Penggugat adalah dalam konteks Pengikatan Jual Beli bukan Akta Jual Beli, yang mana perbedaan sederhananya adalah pengikatan jual beli masih sebatas janji antara para pihak dalam mengikatkan diri sehingga keberadaan Penggugat sebagai istri tidak wajib menurut hukum, kecuali perikatan antara Tergugat I dan Tergugat II berupa akta jual beli barulah kemudian kedudukan Penggugat sebagai istri wajib karena akta jual beli juga merupakan peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Surat dasar tanah dan hasil pemecahan dari surat dasar atas 2 unit ruko tersebut juga tidak atas nama Tergugat I melainkan atas nama Turut Tergugat sehingga tidak dapat dikatakan hal tersebut adalah harta bersama. Oleh karena objek perkara bukanlah merupakan harta bersama maka

Halaman 43 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



semakin jelaslah tidak adanya hubungan hukum Penggugat dengan objek perkara, oleh karenanya sudah tepat apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat III dikatakan Gugatan Error In Persona dengan alasan bahwa Penggugat adalah Diskualifikasi in person, pihak yang bertindak sebagai penggugat merupakan orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) disebabkan penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak/kapasitas untuk menggugat perkara yang disengketakan, karena Penggugat adalah pihak yang tidak ikut dalam perjanjian Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Toko Serta Penentuan Bahagian Nomor 122 tanggal 28 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Eka Meta Rahayu, SH. dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra, SH (Tergugat III). Karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra, SH merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, dan apabila dilakukan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT barulah adanya persetujuan dari Penggugat selaku istri dari Tergugat I dengan mengisi form persetujuan sesuai prosedurnya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT. **Sehingga belum menimbulkan akibat hukum beralihnya hak milik atas tanah kepada pihak pembeli sebab perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan.** Sebagaimana dalam perkara a quo bertindak sebagai Penggugat menuntut pembatalan perjanjian tersebut. Maka dengan demikian gugatan penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat III dikatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak dengan alasan bahwa Penggugat didalam dalil gugatannya pada point 3 halaman 2 menyebutkan "*Bahwa obyek perkara a quo merupakan harta Bersama dari penggugat dan Tergugat I yang pada waktu itu Tergugat I mendapatkan 2 unit Ruko tersebut dari saudara Jailani (Turut Tergugat) yang tertuang didalam Akta Perjanjian*

Halaman 44 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



Pembangunan Rumah Toko Serta Penentuan Pembagian Nomor 122 dihadapan Eka Meta Rahayu, SH tertanggal 28 Desember 2011 selaku Notaris Kota Pekanbaru.....dst.". Penggugat telah mengakui perbuatan hukum yang awalnya didasari dari Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Toko Serta Penentuan Bahagian Nomor 122 tanggal 28 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Eka Meta Rahayu, SH. Oleh karenanya berdasarkan Akta tersebut Tergugat III mempunyai dasar untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra, SH (Tergugat III). Sehingga Notaris Eka Meta Rahayu, SH seharusnya juga diikuti sebagai Tergugat atau sebagai turut tergugat dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tersebut diatas, Penggugat telah memberikan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

TANGGAPAN PENGGUGAT atas Eksepsi Tentang Gugatan (Nebis En Nidem) dari Tergugat II dan Tergugat III;

Bahwa terhadap dalil Tergugat II pada point 1 (satu) **adalah tidak benar** yang menyatakan jika Gugatan Penggugat melanggar asas ne bis in idem, dan pernah diputus oleh Pengadilan negeri Pekanbaru dengan putusan nomor : 298/Pdt.G/2016/Pn.Pbr dan telah berkekuatan hukum tetap hingga putusan kasasi hingga nomor 3357K/PDT/2018, Perlu Tergugat II pahami, bahwa objek sengketa perkara A quo adalah menyatakan batal demi hukum atau tidak sah Pengikatan Jual beli Akta, No. 41 tanggal 13 September 2014 antara Tergugat I dengan Tergugat II. Bahwa Pengikatan Jual beli Akta, No. 41 tanggal 13 September 2014 yang dilegalisasikan oleh Tergugat III adalah cacat demi hukum, dalam Objek Pengikatan Jual beli Akta No. 41 Tanggal 13 september 2014. Terhadap objek perkara A quo yang sudah sangat jelas Penggugat nyatakan secara terang dan tegas, Bahwa Penggugat memiliki hak secara legalitas yang di peroleh semasa perkawinan dengan Tergugat I, terhadap Pasal 119 KUHPdata menyatakan "mulai saat perkawinan dilangsungkan, **demi hukum berlakulah kesatuan bulat antara kekayaan suami-istri**, sekedar mengenai hal itu dengan perjanjian kawin tidak diadakan ketentuan lain ", narasi dalam Pasal 119 KUHPdata sudah. Bahwa perlu Tergugat II ketahui terhadap objek Putusan perkara nomor :298/Pdt.G/2016/Pn.Pbr dan putusan kasasi hingga nomor 3357K/PDT/2018 yang melibatkan Tergugat I

Halaman 45 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



dan Tergugat II terhadap perbuatan Wanprestasi, dalam objek putusan tersebut, PENGGUGAT memiliki HAK YANG TELAH SAH SECARA LEGALITAS DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERHADAP OBJEK TERSEBUT, TETAPI DALAM PUTUSAN PERKARA NOMOR 298/Pdt.G/2016/Pn.PBR dan Putusan KASASI 3357K/PDT/2018 **tetapi tidak menyertakan dan atau melibatkan Penggugat sebagai Para Pihak**, sudah sepatutnya bahwa Putusan perkara nomor : 298/Pdt.G/2016/Pn.Pbr dan putusan kasasi nomor 3357K/PDT/2018 berbeda dengan Gugatan dari Penggugat karena Gugatan tersebut bersifat *voluntaire jurisdictie* dan *contentieus jurisdictie*, sehingga tidak beralasan jika Gugatan Penggugat di kualifikasikan sebagai Gugatan **Ne Bis In Idem**.

TANGGAPAN PENGGUGAT atas Eksepsi Tentang Gugatan Kabur (Obscuur Libel) dari Tergugat II;

Bahwa dalil-dalil Tergugat II dalam Eksepsi halaman 3 (tiga) poin 1 sampai poin 3 tersebut adalah **Tidak Benar Sama Sekali** dikarena ketidakpahaman Tergugat II dalam menafsirkan objek dalam gugatan Penggugat tentang gugatan kabur (*Obscuur Libel*) adalah tidak benar dan tidak perlu Penggugat Jelaskan lagi. Penjelasan mengenai subjek dan objek dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat dalam perkara Aquo sudah tepat dan benar. Dalil-dalil Tergugat III dalam Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum, tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) halaman 4 (empat) poin 1 sampai poin 3 tersebut adalah **Tidak Benar Sama Sekali**, Bahwa penyebutan tentang gugatan kabur (*Obscuur Libel*) adalah tidak benar. Penjelasan mengenai subjek dan objek dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat dalam perkara Aquo sudah tepat dan benar, dalil Tergugat II dalam Eksepsi halaman 3 (tiga) poin 1 sampai poin 3 adalah tidak benar, dalam hal ini Tergugat II belum dapat menafsirkan antara Posita dengan Petitum. Perlu Penggugat sampaikan bahwa Petitum (Permintaan/Tuntutan) tidak perlu lagi membahas rincian perbuatan dikarenakan hal tersebut telah Penggugat jabarkan jelas pada Posita Gugatan Penggugat;

TANGGAPAN PENGGUGAT atas Eksepsi Tentang Gugatan Error In Persona dari Tergugat II;

Halaman 46 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



Bahwa tidak perlu Penggugat jelaskan lagi, karena diakui oleh Tergugat II halaman 4 poin 1 objek perkara dalam perkara aquo tersebut. Dalam perkara aquo dapat dilihat dalam jawaban Tergugat II benar bahwa **Tergugat II** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yakni melaksanakan Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tanggal 13 September 2014 antara Tergugat I dengan Tergugat II **masih sebatas janji** dalam mengikatkan diri saja kecuali perikatan Tergugat I dengan Tergugat II serta **menyebutkan keberadaan Penggugat sebagai istri tidak wajib dengan alasan Tergugat I dan Tergugat II hanya konteks Pengikatan Jual beli saja bukan Akta Jual**. Sebagaimana yang dituangkan di dalam Akta No. 41 Pengikatan Jual Beli, tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra, S.H. (Tergugat III) adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dalam bentuk Pengikatan Jual Beli 2 unit Rumah Toko (Ruko) yang berdiri diatas sebagian dari sebidang tanah yang dahulunya sebelum pemekaran wilayah terletak di Jalan Hangtuh ujung Kelurahan Sail, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru - Riau dan menurut isi akta tersebut tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II bertindak secara sendiri maupun bersama berdasarkan Akta No. 41 tanggal 13 September 2014 yang mana akta tersebut juga dibuat dihadapan Tergugat III. **Tetapi pada faktanya Tergugat I waktu pembuatan Akta tersebut tidak pernah sama sekali datang ke kantor Notaris Neni Sanitra, S.H (Tergugat III) dan bertemu secara langsung dengan Tergugat III.**

TANGGAPAN PENGGUGAT atas Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak dari Tergugat III

Bahwa Tergugat III tidak memahami dan tidak mengerti perbedaan ditarik sebagai Tergugat. Bahwa Penggugat tegaskan kembali kenapa Notaris Eka Meta Rahayu, SH. Tertanggal 28 Desember 2011 selaku Notaris Kota Pekanbaru yang merupakan pihak yang tidak melakukan suatu perbuatan yang tidak mempunyai kepentingan secara langsung, yang dapat Penggugat buktikan serta dibenarkan oleh Tergugat I dalam Jawabannya pada halaman 2 poin 5 yakni : **Harta Bersama** dari Tergugat I dan Penggugat yang pada waktu itu TERGUGAT I mendapatkan 2 Unit Rumah Toko (Ruko) tersebut dari saudara Jailani (Turut Tergugat) yang tertuang didalam Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Toko Serta Penentuan

Halaman 47 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



Pembagian Nomor : 122 di hadapan Eka Meta Rahayu, SH. Tertanggal 28 Desember 2011 selaku Notaris Kota Pekanbaru yang mana pekerjaan tersebut telah selesai dan telah dibagi oleh TURUT TERGUGAT kepada TERGUGAT I, sedangkan TERGUGAT III posisi kedudukan Tergugat III ditarik sebagai Tergugat adalah pihak yang melakukan perbuatan atau berkewajiban untuk melakukan sesuatu, maka dari penjelasan perbedaan pengertian posisi kedudukan sangatla berbeda kedudukan dengan Tergugat III yang melakukan suatu perbuatan dan mempunyai kepentingan langsung dengan atas Perjanjian No. 41 Pengikatan Jual Beli, tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra, S.H. (Tergugat III) adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dalam bentuk Pengikatan Jual Beli 2 unit Rumah Toko (Ruko) yang berdiri diatas sebagian dari sebidang tanah yang dahulunya sebelum pemekaran wilayah terletak di Jalan Hangtuh ujung Kelurahan Sail, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru – Riau;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat II dan Tergugat III serta tanggapan dari Penggugat atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Ad.1. Gugatan *Ne Bis In Idem*.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tentang gugatan Penggugat ***Ne Bis In Idem*** tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menentukan suatu perkara nebis in idem adalah apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif sehingga apabila salah satu diantaranya tidak terpenuhi, maka pada putusan tidak melekat nebis in idem, syarat-syarat tersebut diantaranya adalah :

- a. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
- b. Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap;
- c. Perkara yang disengketakan dalam putusan tersebut telah berakhir dengan tuntas;
- d. Subyek atau pihak yang berperkara adalah sama;
- e. Objek yang digugat sama;

Halaman 48 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari Gugatan Penggugat dan Jawaban Para Tergugat, serta memperhatikan bukti-bukti surat dan saksi-saksi baik yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa awal perkara gugatan ini adalah perkara Perdata Nomor 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr;
- Bahwa dalam perkara Nomor 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr tersebut, Penggugat dalam perkara a quo berkedudukan sebagai istri dari Tergugat I, Tergugat I dalam perkara a quo berkedudukan sebagai pihak Tergugat, Tergugat II dalam perkara a quo berkedudukan sebagai pihak Penggugat, sedangkan Turut Tergugat dalam perkara a quo tetap berkedudukan sebagai Turut Tergugat;
- Bahwa dalam perkara Nomor 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr tersebut, merupakan objek yang sama dalam perkara a quo yaitu berdasarkan adanya Akta No. 41 Pengikatan Jual Beli, tanggal 13 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Neni Sanitra SH, terhadap 2 unit Rumah Toko (Ruko) yang berdiri diatas sebagian dari sebidang tanah yang **dahulunya** sebelum pemekaran wilayah terletak di Jalan Hangtuah ujung Kelurahan Sail, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru - Riau;
- Bahwa perkara Nomor 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr telah diputus pada tanggal 26 Juli 2017;
- Bahwa perkara Nomor 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr, telah diajukan upaya hukum banding dan telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 244/Pdt/2017/PT.Pbr tanggal 12 Februari 2018;
- Bahwa atas Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 244/Pdt/2017/PT.Pbr tanggal 12 Februari 2018 Jo Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 26 Juli 2017, telah dilakukan upaya hukum Kasasi dan telah diputus berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3357 K/Pdt/2018 tanggal 21 Desember 2018;
- Bahwa perkara Nomor 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr diputus bukan dalam putusan verstek;
- Bahwa putusan Nomor 298/Pdt.G/2016/PN.Pbr telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 49 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



Menimbang, bahwa kaedah putusan Mahkamah Agung nomor 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya yang telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah *incracht*, maka terhadap perkara yang demikian dapat diterapkan *asas ne bis in idem*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan *Nebis In Idem* maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka eksepsi Para Tergugat yang lainnya menurut hemat Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian Eksepsi tersebut diatas, dimana oleh karena Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III dikabulkan atas alasan *Nebis In Idem* maka materi gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga dalam perkara ini pihak Penggugat adalah sebagai pihak yang dinyatakan kalah, maka berdasarkan Pasal 192 RBg., biaya perkara dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Penggugat yang jumlahnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1917 KUH Perdata, ketentuan dalam RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tentang Gugatan *Nebis in Idem*;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Halaman 50 dari 51 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2022/PNPbr



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.178.500,- (Tiga juta seratus tujuh puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari Rabu, tanggal 23 November 2022, oleh kami, Andi Hendrawan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Daniel Ronald, S.H., M.Hum., dan Dr. Salomo Ginting, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 102/Pdt.G/2022/PN Pbr tanggal 11 April 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 07 Desember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan didampingi oleh Nurfitriya, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Tergugat III, dengan tanpa dihadiri Turut Tergugat;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Daniel Ronald, S.H., M.Hum.

Andi Hendrawan, S.H., M.H.

Dr. Salomo Ginting, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Nurfitriya, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran perkara.....	Rp. 30.000,-
2. Panggilan para pihak.....	Rp. 1.912.000,-
3. Biaya Pemeriksaan Setempat ...	Rp. 890.000,-
4. Biaya Pemb. PS Ke Lurah.....	Rp. 200.000,-
5. Redaksi	Rp. 10.000,-
6. Materai	Rp. 10.000,-
7. PNBP	Rp. 50.000,-
8. Alat Tulis Kantor	Rp. 50.000,-
9. Biaya Pos	Rp. 26.500,-
Jumlah.....	Rp.3.178.500,-

(Tiga juta seratus tujuh puluh delapan ribu lima ratus rupiah).