



**PUTUSAN**

Nomor 1248 K/Pdt/2020

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **Tn. RUDY HARTONO**, bertempat tinggal di Jalan Komplek Kuantan Raya Indah, Nomor 14A, RT 003, RW 001, Kelurahan Sekip, Kecamatan Lima Puluh, Kota Pekanbaru,
  2. **Tn. JONSEN**, bertempat tinggal di Jalan Kenanga, RT 003, RW 02, Kelurahan Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru,
  3. **Tn. HANSEN WILLIM**, bertempat tinggal di Jalan Prof M. Yamin, S.H., Nomor 25C, RT 003, RW 001, Kelurahan Sukaramai, Kecamatan Pekanbaru, Kota Pekanbaru,
  4. **Tn. MINGSEN SALIM**, bertempat tinggal di Jalan Prof. M. Yamin, S.H., Nomor 25C, RT 003, RW 001, Kelurahan Sukaramai, Kecamatan Pekanbaru, Kota Pekanbaru,
- kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Alfiandi, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Durian Nomor 1b, Lt. II, Kelurahan Jadirejo, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2019;

Para Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

1. **Tn. KHAIRUL alias KHAIRUL SIMATUPANG**, bertempat tinggal di Jalan Duyung, Nomor 29, RT 06, RW 04, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru;
2. **Ny. SABRIANI SITOMPUL**, bertempat tinggal di Jalan Duyung, Nomor 29, RT 06, RW 04, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru;

Halaman 1 dari 8 halaman Putusan Nomor 1248 K/Pdt/2020



3. **Ny. Ir. RENAWATIE SETIAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Tuanku Tambusai/Nangka, Nomor 37/38, Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Nuriman, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Selais, Nomor 7, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2017;
4. **Tn. H. ANDRIANTO, S.H.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat di Jalan Prof M. Yamin, S.H., Nomor 23-D, Kota Pekanbaru;
5. **Tn. FRANSISKUS DJOENARDI, S.H.**, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat di Jalan Teuku Umar, Nomor 31-A, Kota Pekanbaru;
6. **MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KANTOR WILAYAH AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI RIAU Cq. KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/PERTANAHAN KOTA PEKANBARU**, berkedudukan di Jalan Pepaya, Nomor 47, Kota Pekanbaru;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 199/2004 tanggal 29 April 2004 yang dibuat di hadapan Tergugat IV/H. Andrianto, S.H., adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 772 Desa/Kelurahan Labuh Baru Barat dahulu atas nama Djanis dan Rudy Hartono sekarang terdaftar dan



tertulis atas nama Rudy Hartono, Jonsen, Hangsen Willim, Mingsen Salim yang diterbitkan Tergugat VI tanggal 21 April 2004, Surat Ukur tanggal 1 April 2004, Nomor 1703/L.B.Barat/2004, luas 8.456 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) terletak di Kelurahan Labuh Baru Barat, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru adalah sah dan berharga;

4. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh undang-undang yang berlaku;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan itikad tidak baik dengan cara tidak jujur kepada Penggugat tentang adanya perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 100, tanggal 21 September 2001 dengan Tergugat III di hadapan Tergugat V;
6. Menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena memaksakan kehendak kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tetap menjual kepada Tergugat III;
7. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 100, tanggal 21 September 2001 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III di hadapan Tergugat V tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) kepada Penggugat;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian moril sebesar Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) kepada Penggugat;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per harinya kepada Penggugat atas kelalaian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menjalankan putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang



timbul dalam perkara ini;

12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meski ada perlawanan (*verzet*), banding, maupun kasasi;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Para Penggugat *nebis in idem*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan Putusan Nomor 197/Pdt.G/2017/PN Pbr, tanggal 28 Maret 2018, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat melekat azas *nebis in idem*;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp3.251.000,00 (tiga juta dua ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 184/PDT/2018/PT PBR, tanggal 14 Januari 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 31 Mei 2019, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantara kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Juni 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 197/Pdt.G/2017/PN Pbr *juncto* Nomor 184/PDT/2018/PT PBR, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memuat alasan-alasan yang diterima di kepaniteraan pengadilan negeri tersebut pada tanggal 25 Juni 2019;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 25 Juni 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima kasasi dari Para Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam perkara Nomor 184/PDT/2018/PT PBR pada tanggal 14 Januari 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 197/Pdt.G/2017/PN Pbr, tanggal 28 Maret 2018;

Dan Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat III sekarang Termohon Kasasi III;

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 199/2004 tanggal 29 April 2004 yang dibuat di hadapan Tergugat IV adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 772/Kelurahan Labuh Baru Barat, yang diterbitkan Tergugat VI tanggal 21 April 2004, Surat Ukur tanggal 1 April 2004, Nomor 1703/L.B.Barat/2004, luas 8.456 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) terletak di Kelurahan Labuh Baru Barat, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh undang-undang yang berlaku;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan itikad tidak baik dengan cara tidak

Halaman 5 dari 8 halaman Putusan Nomor 1248 K/Pdt/2020



jujur kepada Penggugat tentang adanya perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 100 tanggal 21 September 2001 dengan Tergugat III di hadapan Tergugat V;

6. Menyatakan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum karena memaksakan kehendak kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tetap menjual kepada Tergugat III;
7. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual-Beli Nomor 100 tanggal 21 September 2001 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III di hadapan Tergugat V tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) kepada Penggugat;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian moriil sebesar Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) kepada Penggugat;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per harinya kepada Penggugat atas kelalaian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menjalankan putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meski ada perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi;

Atau:

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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi III telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 19 Juli 2019, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;



Menimbang, setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 25 Juni 2019 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 19 Juli 2019, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa eksepsi Tergugat III tentang *nebis in idem* cukup beralasan karena terhadap perkara *a quo* pernah diputus dalam perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 14/Pdt.G/2014/PN Pbr, tanggal 29 September 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 70/Pdt.G/2015/PTR, tanggal 2 Juli 2015 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 435 K/Pdt/2014, tanggal 19 Mei 2016, dimana subyek, obyek maupun materinya adalah sama dengan perkara *a quo* serta putusannya *positive*, maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Tn. RUDY HARTONO, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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

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

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. Tn. RUDY HARTONO, 2. Tn. JONSEN, 3. Tn. HANSEN WILLIM, 4. Tn. MINGSEN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**SALIM**, tersebut;

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 3 Juni 2020, oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Andri Purwanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Andri Purwanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	Rp484.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata,

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.  
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 halaman Putusan Nomor 1248 K/Pdt/2020