



P U T U S A N

Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Pbr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

LINDAWATI, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Islam, dahulu beralamat di Jl. Kartika Indah No. 02, RT 001/RW 008, Kel. Sri Meranti, Kec. Rumbai Kota Pekanbaru, Prov. Riau dan sekarang beralamat di Jl. Kartika Sari No. 10, RT 001/RW 008, Kel. Sri Meranti, Kec. Rumbai Kota Pekanbaru, Prov. Riau.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **REFRANTO LANNER NAINGGOLAN, S.H., AGUS RICHARDO, S.T., S.H., AGUS TRI KHOIRUDIEN, S.H.,** dan **ERI SURYA WIBOWO, S.H.** Advokat pada kantor Advokat **Refranto Lanner Nainggolan, S.H. & Rekan**, beralamat Jalan Wolter Mongonsidi No. 07 E Telp./Fax. (0761) 40850 Pekanbaru, dalam hal ini bertindak bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 001/AD-RLN/I/2020/P.Baru tertanggal 10 Januari 2020, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register Nomor 56/SK/Pdt/2020/PN Pbr tanggal 20 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

L A W A N

SUWARNO, Pekerjaan Pegawai Swasta, dahulu beralamat di Jl. Gunung Sailan No.19, RT 03/RW05 Kel. Sekip, Kec. Limapuluh, Kota Pekanbaru Provinsi Riau dan sekarang alamatnya tidak diketahui keberadaannya di wilayah Republik Indonesia, untuk selanjutnya dapat disebut sebagai **Tergugat I**;

ARBAIN, Beralamat di Jl. Danau Agung No.14/30, RT 07/RW016 Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Periok, Kota Jakarta Utara, Jakarta, untuk selanjutnya dapat disebut sebagai **Tergugat II**;

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 20 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 20 Januari 2020 dalam Register Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Pbr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada awal bulan Maret 2010, Penggugat melihat promosi pemasaran ruko dalam bentuk spanduk berukuran besar yang terpasang didepan proyek pembangunan ruko di jalan Pepaya Kota Pekanbaru;
2. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2010, telah terjadi Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yakni Ruko 1 (satu) Pintu yang terletak di Jalan Pepaya Kota Pekanbaru antara Penggugat dengan Tergugat I yang merupakan Kuasa Penjual Tergugat II dihadapan Notaris Hardiyanti Hoesodo, S.H sebagaimana Akta Pengikatan untuk Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor: 26 tertanggal 15 Maret 2010;
3. Bahwa pembelian Unit Ruko sebagaimana Akta nomor: 26 didasari atas pemasaran dari Tergugat I dibantu oleh Sulastris sebagai Developer dan Penanggungjawab pembangunan ruko diatas sebidang tanah Sertifikat hak milik No: 387/Jadirejo A/n Tergugat II yaitu Arbain;
4. Bahwa di dalam Akta Nomor: 26 Penggugat telah bersepakat untuk melakukan Pengikatan jual beli tanah dan bangunan Ruko 3 (Tiga) Lantai, Pintu nomor 3 (tiga) di jalan Pepaya Kota Pekanbaru seharga Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dengan ketentuan sebagaimana pasal 1 huruf a dan b akta Nomor : 26;
5. Bahwa Penggugat telah membayar uang muka sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Para Tergugat pada saat penandatanganan akta dan sisanya Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) akan di lunasi saat bangunan ruko sudah selesai 100% (seratus persen) dan sertifikat pemecahan serta balik nama atas nama Penggugat.
6. Bahwa sebagaimana pasal 1 huruf b menjelaskan bahwa pembangunan ruko akan selesai dalam waktu 3 bulan sejak penandatanganan (14 Juni 2010), namun hingga saat sekarang belum juga terselesaikan;
7. Bahwa Tergugat I juga mengurus pemecahan surat tanah Sertifikat hak milik No: 387/Jadirejo A/n Tergugat II menjadi nama Penggugat, namun hingga gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru pengurusan tersebut tak kunjung terlihat prosesnya;
8. Bahwa sejak awal Oktober 2010, komunikasi Penggugat dengan Tergugat I terputus dan Penggugat sudah berupaya menemui Tergugat I, namun hingga



- gugatan ini kami ajukan, Para Tergugat tidak menunjukkan Itikat baik dalam melaksanakan kewajibannya sebagaimana di cantumkan dalam Akta 26;
9. Bahwa Penggugat pernah mengajukan permohonan pemblokiran Hak Milik No: 387/Jadirejo A/n Tergugat II kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada tanggal 18 Januari 2011 dan ditindaklanjuti berdasarkan surat Nomor. 407/300.7.14.71/IV/2011 tertanggal 13 April 2011;
 10. Bahwa Penggugat telah pula melayangkan somatie kepada Penggugat II terkait permasalahan perkara A quo pada tanggal 2 Desember 2019 dan ditanggapi oleh Tergugat II dalam suratnya tertanggal 12 Desember 2019 yang pada intinya Tergugat II menyangkal telah memberikan kuasa jual kepada tergugat I, namun dalam Akta nomor: 26 yang dibuat dihadapan Notaris Hardiyanti Hoesodo, S.H tertanggal 15 Maret 2010 Tergugat II telah memberikan kuasa jual kepada Tergugat I;
 11. Bahwa sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUHPdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian Pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang telah di langsunngkan oleh Penggugat dan Para Tergugat merupakan sah dan mengikat menurut hukum oleh karenanya para pihak dalam Akta 26 tersebut memiliki hak dan tanggung jawab untuk melaksakan kewajiban dan tanggung jawab dalam melaksakan isi perjanjian tersebut;
 12. Bahwa karena kesepakatan dan/atau pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagai Kuasa Penjual yakni Tergugat II dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang dengan No. 26 tertanggal 15 Maret 2010 untuk itu sangatlah layak kesepakatan dan/atau pengikatan jual beli tersebut dinyatakan sah secara hukum;
 13. Bahwa karena nantinya bukti-bukti yang akan diajukan oleh Penggugat merupakan pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan baik formil maupun materilnya maka sangatlah layak kiranya bukti-bukti yang Penggugat ajukan dinyatakan sah dan berharga;
 14. Bahwa dengan tidak melaksanakan kewajiban yang telah di cantumkan dalam Akta 26 tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan yang dikualifikasikan sebagai perbuatan **Wanprestasi**, maka sangatlah layak Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan sebagai **Perbuatan Wanprestasi**;
 15. Bahwa untuk memenuhi ataupun pemenuhan tanggung jawab dan prestasi dalam perkara A quo, Penggugat akan membayar lunas sebesar Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada para Tergugat setelah Pengadilan Negeri Pekanbaru memutuskan Penggugat berhak atas tanah bangunan ruko Perkara A quo;



16. Bahwa karena telah menjadi hak Penggugat, maka sangatlah layak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru memberikan izin kepada Penggugat untuk mengurus sertifikat hak milik pada instansi yang berwenang yakni Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru atas nama Penggugat tentunya dengan memecah surat dasar sertifikat hak milik nomor. No: 387/Jadirejo A/n Tergugat II yaitu Arbain;
17. Bahwa karena Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan wanprestasi tentunya menimbulkan kerugian terhadap Penggugat apabila sejak sedari dulu ruko tersebut terselesaikan dan dapat dikelola oleh Penggugat yakni selama \pm 10 tahun dan apabila dihitung berdasarkan harga sewa ruko pertahunnya yakni sebesar 10 X Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta) pertahunnya yakni Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah);
18. Bahwa selain dari pada itu maka mohon dipertimbangkan pula peraturan asas-asas yang diatur dalam Undang-Undang yaitu :
 - a. Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (selanjutnya disebut "UU Kehakiman") yaitu *"pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya"*.
 - b. Pasal 5 ayat (2) UU Kehakiman, yaitu: ***"Pengadilan membantu para pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan."***
19. Bahwa untuk menjamin agar kiranya gugatan ini tidak ilusionir maka kami memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk meletakkan sita jaminan (***Conservatoir Beslag***) terhadap objek perkara yakni 1 Unit Ruko 3 (tiga) lantai yang terletak di Jalan Pepaya pintu nomor 3 (tiga) Pekanbaru;
20. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan Putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk menetapkan uang paksa (***dwangsom***) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) perhari yang harus dibayar Para Tergugat secara tanggung renteng apabila ***Lalai*** dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap
21. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung oleh hukum serta bukti-bukti yang autentik, kuat, sah dan valid yang kebenarannya tidak dapat disangkal, maka sangat beralasan hukum untuk menjalankan pelaksanaan putusan dalam perkara ini terlebih dahulu, meskipun di kemudian hari terdapat verset, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya (***uit voerbaar bij vooraad***).



DALAM PETITUM

PRIMAIR :

Selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli ruko yang antara Penggugat dengan Para Tergugat sebagaimana akta yang dibuat dihadapan Notaris Hardiyanti Hoesodo, S.H sebagaimana Akta Pengikatan untuk Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor: 26 tertanggal 15 Maret 2010 sah secara hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat dalam Perkara ini;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan **Wanprestasi**;
5. Memerintahkan Penggugat untuk membayar uang sebesar Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Para Tergugat setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan tanah dan bangunan diatasnya yakni ruko 3 (tiga) lantai yang terletak di Jalan Pepaya pintu nomor 3 (tiga) Pekanbaru adalah Hak Penggugat;
7. Memberikan izin kepada Penggugat untuk mengurus dan/atau memecah surat sertifikat hak milik pada instansi yang berwenang yakni Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru atas nama Penggugat tentunya dengan memecah surat dasar sertifikat hak milik nomor. No: 387/Jadirejo A/n Tergugat II yaitu Arbain;
8. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian kepada Penggugat yakni : 10 tahun X Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta) pertahunnya yakni Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah);
9. Menyatakan Sah Peletakan sita jaminan (**Conservatoir Beslag**) terhadap 1 Unit Ruko 3 (tiga) lantai yang terletak di Jalan Pepaya pintu nomor 3 (tiga) Pekanbaru;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) setiap hari Para Tergugat **lalai** melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul oleh perkara ini;



12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun di kemudian hari terdapat verset, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij vooraad*).

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya, sedangkan Tergugat I tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut sebagaimana dalam relaas panggilan masing-masing tertanggal 26 Februari 2020 panggilan sidang biasa, tanggal 01 April 2020 panggilan sidang Umum ke Kantor Walikota Pekanbaru., tanggal 06 Mei 2020 panggilan sidang Umum ke Kantor Walikota Pekanbaru, dan Tergugat II menghadap kuasanya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SUGIHARTO, SH., EDWAR PASARIBU, SPd., SH., dan EDWARD SIBARANI, SH., MH.**, Advokat pada Kantor Hukum SEES & REKAN, beralamat di Jl. Sukajaya Blok J No. 7 Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2020, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register Nomor 299/SK/Pdt/2020/PN Pbr tanggal 01 April 2020;

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 ESTIONO, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pekanbaru sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Juni 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah memberikan jawaban tertanggal 24 Juni 2020 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

**A. GUGATAN *ERROR IN PERSONA* (*EXCEPTIO IN PERSONA*)
MENGANDUNG CACAT FORMIL MENGENAI PIHAK;**

1. Bahwa PENGGUGAT dalam hal ini telah bertindak keliru pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT II. Antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II tidak mempunyai hubungan hukum tentang kasus yang diperkarakan. TERGUGAT II sama sekali tidak mengenal PENGGUGAT dan sebaliknya, PENGGUGAT juga tidak mengenal TERGUGAT II. Hal ini diakui, baik oleh



PENGGUGAT maupun TERGUGAT II, tidak saling kenal saat dilakukan sidang mediasi. PENGGUGAT hanya mendengar dan mengetahui nama TERGUGAT II disebut-sebut oleh TERGUGAT I. Selain tidak kenal, PENGGUGAT juga sama sekali tidak pernah bertemu dan bertatap muka dengan TERGUGAT II. Tindakan PENGGUGAT menarik TERGUGAT II dalam perkara *a quo* bertentangan dengan prinsip pada kontrak yang digariskan Pasal 1340 KUH Perdata yang menegaskan “*perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya.*”;

2. Bahwa dalam Gugatannya angka 2, PENGGUGAT mendalilkan ; “*Bahwa pada tanggal 15 Maret 2010 telah terjadi Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yakni Ruko 1 (satu) Pintu yang terletak di Jalan Pepaya Kota Pekanbaru antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang merupakan Kuasa Penjual TERGUGAT II di hadapan Notaris Hardiyanti Hoesodo, S.H. sebagaimana Akta Pengikatan untuk Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 26 tertanggal 15 Maret 2010*” ; dengan tegas TERGUGAT II menolak dan membantah dalil tersebut karena TERGUGAT II tidak pernah memberikan Kuasa Menjual kepada TERGUGAT I sehingga TERGUGAT I bukanlah Kuasa Penjual TERGUGAT II;
3. Bahwa karena Gugatan *a quo* yang diajukan PENGGUGAT telah *Error In Persona (exceptio in persona)* mengandung cacat formil mengenai pihak maka sudah sepatutnya Gugatan yang diajukan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium litis consortium*);

1. Bahwa dalam Gugatannya angka 3, PENGGUGAT mendalilkan ; “*Bahwa pembelian Unit Ruko sebagaimana Akta nomor 26 didasari atas pemasaran dari TERGUGAT I dibantu oleh Sulastris sebagai Developer dan Penanggungjawab pembangunan ruko di atas sebidang tanah Sertifikat hak milik No. 387/Jadirejo A/n. TERGUGAT II yaitu Arbain*” ; *in casu* sudah sepantasnya PENGGUGAT menarik Sulastris juga sebagai TERGUGAT karena faktanya PENGGUGAT ada menyebut nama Sulastris dalam dalil Gugatannya sebagai Developer dan Penanggungjawab ;
2. Bahwa berdasarkan perkara *a quo*, Gugatan PENGGUGAT kurang lengkap (KURANG PIHAK) karena masih ada Pihak yang seharusnya ditarik, hal ini telah menjadikan Gugatan yang kurang pihak/kurang lengkap ; maka sudah sepatutnya Gugatan yang diajukan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;



C. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*Obscuur Libel*);

- a. Tidak jelas dasar hukum dalil gugatan, gugatan kabur (*obscur libel*) sehingga tidak memenuhi syarat formil, dengan dasar dan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pada Gugatannya angka 4 dan 5 PENGGUGAT mendalilkan bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I membuat kesepakatan Pengikatan jual beli tanah dan Ruko 3 (tiga) Lantai, Pintu nomor 3 (tiga) di Jalan Pepaya Kota Pekanbaru seharga Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan PENGGUGAT telah membayar uang muka sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan dalam dalilnya PENGGUGAT menyebutkan uang muka tersebut dibayarkan kepada PARA TERGUGAT saat penandatanganan akta. Dalil PENGGUGAT ini tidak jelas dasar fakta (*fetelijke grond*) karena TERGUGAT II tidak pernah menerima uang pembayaran uang muka tersebut atau pembayaran apapun dari, baik oleh, PENGGUGAT maupun TERGUGAT I menyangkut perkara *a quo*. TERGUGAT II tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan PENGGUGAT. TERGUGAT II juga tidak pernah tahu menahu adanya Pengikatan jual beli tanah dan Ruko 3 (tiga) lantai, Pintu nomor 3 (tiga) di Jalan Pepaya Kota Pekanbaru antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I ;
2. Bahwa pada Gugatannya angka 7 PENGGUGAT membuat dalil ;
"Bahwa TERGUGAT I juga mengurus pemecahan surat tanah Sertifikat hak milik No : 387/Jadirejo A/n TERGUGAT II menjadi nama PENGGUGAT, namun hingga Gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru pengurusan tersebut tak kunjung terlihat prosesnya" ;
dengan tegas dalil ini TERGUGAT II katakan mengada-ada dan tidak jelas karena TERGUGAT II adalah pemilik tanah dengan Sertifikat hak milik No : 387/Jadirejo A/n TERGUGAT II (Arbain) dan TERGUGAT I adalah pekerja yang mendapat perintah dari TERGUGAT II untuk membangun ruko di tanah TERGUGAT II tersebut. TERGUGAT II tidak pernah memerintahkan atau memberi kuasa kepada TERGUGAT I untuk menjual tanah maupun rukonya yang sedang dikerjakan pembangunannya oleh TERGUGAT I. TERGUGAT II juga tidak pernah memerintahkan TERGUGAT I untuk melakukan pemecahan Sertifikat hak milik No : 387/Jadirejo A/n TERGUGAT II. Sertifikat tersebut hingga Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam penguasaan TERGUGAT II jadi bagaimana mungkin TERGUGAT I bisa melakukan pemecahan surat tanah Sertifikat tersebut ? ;



3. Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT seperti itu tidak memenuhi syarat formil. Gugatan tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sehingga Gugatan yang diajukan PENGUGAT layak dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang TERGUGAT II kemukakan pada bagian EKSEPSI tersebut di atas, mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian POKOK PERKARA ini ;
2. Bahwa TERGUGAT II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT, kecuali dalil-dalil yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT II ;
3. Bahwa TERGUGAT II, dengan tegas membantah gugatan PENGUGAT yang mengatakan TERGUGAT I merupakan Kuasa Penjual dari TERGUGAT II di hadapan Notaris Hardiyanti Hoesodo, S.H. sebagaimana yang dituangkan Penggugat dalam Gugatannya pada Posita angka 2 halaman 2. Karena TERGUGAT II tidak pernah memberikan Kuasa Jual kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II juga tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Notaris Hardiyanti Hoesodo, S.H. membuat Kuasa Jual maupun membuat Akta Pengikatan untuk Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 26 tertanggal 15 Maret 2010;
4. Bahwa, TERGUGAT II dengan TERGUGAT I benar ada membuat Akta Perjanjian di hadapan Notaris H. Benizon, S.H. Nomor 10 tanggal 16 Januari 2008 yaitu Perjanjian yang mengatur kesepakatan bahwa TERGUGAT I akan mengurus dan menyelesaikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) / Izin Pelaksanaan (IP) dimana seluruh biayanya ditanggung dan dibayar seluruhnya oleh TERGUGAT II. Setelah Izin tersebut terbit kemudian TERGUGAT II memerintahkan kepada TERGUGAT I untuk menjadi pekerja pemborong membangun Ruko di tanah milik TERGUGAT II di Jalan Pepaya sebanyak 8 unit Ruko di bagian depan dan 4 unit Rumah tinggal di bagian belakang Ruko tersebut. Tanpa seizin, tanpa kuasa dan tanpa sepengetahuan TERGUGAT II begitu Ruko sedang dibangun, TERGUGAT II mendapat informasi bahwa TERGUGAT I ada melakukan kesepakatan jual beli Ruko tersebut kepada beberapa orang yang tidak dikenal oleh TERGUGAT II. Karena TERGUGAT II tinggal dan menetap di Jakarta maka TERGUGAT II tidak bisa setiap saat mengawasi apa saja yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap Ruko TERGUGAT II. Ketika TERGUGAT II mendapat informasi tersebut TERGUGAT I tidak bisa lagi dihubungi dan diajak



komunikasi oleh TERGUGAT II. Sampai beberapa waktu kemudian TERGUGAT II mendapat kabar bahwa TERGUGAT I telah pindah dan menghilang atau melarikan diri keluar dari Kota Pekanbaru. TERGUGAT II sangat dirugikan, baik materiil maupun immateriil, karena TERGUGAT I menelantarkan pekerjaan membangun Ruko milik TERGUGAT II sehingga pembangunan Ruko tersebut terbengkalai dan tidak selesai sesuai dengan perencanaannya dan nama baik TERGUGAT II juga tercoreng karena perbuatan TERGUGAT I mencatut-catut dan membawa-bawa nama TERGUGAT II tanpa hak ;

5. Bahwa TERGUGAT II tidak kenal dan tidak pernah mengikat suatu Perjanjian ataupun membuat akta jual beli dengan PENGUGAT. Dan TERGUGAT II juga tidak pernah memberikan dan membuat Kuasa Menjual kepada TERGUGAT I atau menunjuk TERGUGAT I sebagai Kuasa Penjual di hadapan Notaris Hardiyanti Hoesodo, S.H. maupun Pejabat Berwenang manapun terhadap tanah dan bangunan Ruko 3 (tiga) lantai, Pintu nomor 3 (tiga) di Jalan Pepaya Kota Pekanbaru sebagaimana yang didalilkan oleh PENGUGAT pada Posita angka 12 halaman 3, sehingga Akta No. 26 tertanggal 15 Maret 2010 yang dibuat antara PENGUGAT dan TERGUGAT I tersebut cacat hukum dan sudah seharusnya dinyatakan tidak sah secara hukum ;
6. Bahwa, Pasal 1320 KUHPdata yang berbunyi "*Sahnya suatu Perjanjian jika terjadi persetujuan yang sah, jika kesepakatan yang mengikat dirinya, cakap untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang*" dalam hal ini TERGUGAT II tidak pernah membuat perjanjian atau pun melakukan perikatan dengan PENGUGAT maupun TERGUGAT I terhadap tanah dan bangunan Ruko 3 (tiga) lantai, Pintu nomor 3 (tiga) di Jalan Pepaya Kota Pekanbaru, sehingga dalil PENGUGAT Posita angka 14 halaman 3 tersebut sia-sia dan mengada-ada karena dibuat dengan tanpa bisa dibuktikan dengan surat / persetujuan yang sah dan tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPdata. Maka karena tidak ada hubungan dan perbuatan hukum yang dilakukan antara TERGUGAT II dengan PENGUGAT dengan tegas dan tak terbantahkan TERGUGAT II menyatakan tidak ada Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT II sehingga pernyataan PENGUGAT agar TERGUGAT II dikualifikasikan dan dinyatakan melakukan Perbuatan Wanprestasi harus ditolak ;
7. Bahwa karena tidak adanya Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT II maka dalil-dalil PENGUGAT pada Posita angka 14, 15, 16,



17, 19, 20 dan 21 halaman 5 dan 6 tidak berdasar hukum atau mengada- ada dan harus ditolak ;

Maka berdasarkan uraian-uraian yang telah TERGUGAT II sampaikan tersebut di atas, dengan ini TERGUGAT II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo* ini, kiranya berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi sekaligus Jawaban TERGUGAT II untuk seluruhnya ;
2. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard* ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;
2. Menyatakan tidak sah, cacat dan tidak berkekuatan hukum Akta Pengikatan untuk Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 26 tertanggal 15 Maret 2010 ;
3. Menyatakan tanah dan bangunan Ruko 3 (tiga) lantai pintu nomor 3 (tiga) yang terletak di Jalan Pepaya Kota Pekanbaru tetap milik TERGUGAT II ;
4. Menyatakan TERGUGAT II tidak melakukan Perbuatan Wanprestasi sehingga TERGUGAT II tidak dapat dikenakan ganti kerugian materiil dan immateriil ;
5. Menghukum PENGUGAT membayar segala biaya perkara ;

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

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 01 Juli 2020 sedangkan Tergugat II telah mengajukan Duplik secara lisan tertanggal 01 Juli 2020 yang pada pokoknya tetap dengan jawabannya dan selengkapny mengenai jawab-menjawab antara kedua belah pihak tersebut adalah sebagaimana yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, dipersidangan Penggugat telah mengajukan surat bukti berupa Fotocopy dan telah bermeterai secukupnya, yaitu:

1. Foto copy foto Pemasaran Ruko 1 (satu) Pintu 3 lantai yang berada di Jl. Pepaya kota Pekanbaru, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;



2. Foto copy Akta Notaris Hardiyanti Hoesodo No. 26 tertanggal 15 Maret 2010 dalam hal Pengikat untuk Jual Beli Tanah dan bangunan, yang telah disesuaikan dengan turunannya dan telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat yang di tujukan kepada kepala Kantor Pertanahan kota Pekanbaru tertanggal 18 Januari 2011, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy Surat Nomor: 407/300.7.14.71/IV/2011 tertanggal 13 april 2011 tentang Jawaban permohonan Pemblokiran hak Milik No. 387/Jatirejo a.n Arbain, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy Surat Somasi yang di tujukan kepada Sdr. Arbain dan Sdr. Suwarno tertanggal 02 Desember 2019 atas Akta Notaris No. 26 tanggal 15 Maret 2010, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy Surat tertanggal 12 Desember 2019 Prihal jawaban atas Somasi yang di lakukan oleh Penggugat tertanggal 02 Desember 2019, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Foto copy Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 21 tanggal 12 Mei 2008 di hadapan Notaris Fachrianti Putri, SH antara Suwarno dan Sari Nurdin, yang telah disesuaikan dengan turunannya dan telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Foto copy Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 20 tanggal 10 Maret 2009 di hadapan Notaris Fachrianti Putri, SH antara Swarno dan Sari Nurdin, yang telah disesuaikan dengan turunannya dan telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik No. 468 Atas Nama Tergugat II, yang telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan saksi, saksi tersebut dibawah sumpah menurut agamanya telah didengar keterangannya yakni:

1. **Saksi WITA ARLIZA**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal Lindawati sejak sekolah;
 - Bahwa dengan Suwarno saksi kenal pada waktu saksi beli ruko;
 - Bahwa dengan Arbain saksi kenal setelah ada masalah ini;
 - Bahwa saksi ada membeli Ruko No.1 di Jl. Pepaya;



- Bahwa Penggugat membeli Ruko Nomor 3;
- Bahwa Saksi lupa tahun berapa Penggugat membeli ruko tersebut;
- Bahwa Saksi tahu informasi ada ruko dijual dari spanduk yang dipasang dilokasi ruko tersebut;
- Bahwa Alamat ruko yang saksi beli tersebut di Jl. Pepaya, Kota Pekanbaru;
- Bahwa Pada waktu itu saksi ada melihat spanduk di ruko Jl. Pepaya tersebut yang bertuliskan ruko ini dijual dan disana ada nomor telephon yang bisa dihubungi, selanjutnya saksi menghubungi nomor telephon tersebut dan ternyata itu nomor telephone Suwarno, kemudian terjadi pembicaraan sampailah dilakukan pengikatan jual beli, selanjutnya pada saat pembayaran ke 3 Suwarno hilang kemudian muncul Arbain yang mengaku kalau ruko tersebut miliknya;
- Bahwa saksi belum ada menerima surat-surat berkaitan pemilikan ruko tersebut, karena pemecahan surat-surat belum bisa karena sekarang surat tanah tersebut dijadikan agunan di bank oleh Arbain;
- Bahwa Saksi pernah melihat Akta Kuasa Jual sewaktu di Notaris;
- Bahwa Saksi tidak ingat nomor berapa Akta Kuasa Jual tersebut;
- Bahwa Notarisnya adalah Hardiyanti Hoesodo, SH;
- Bahwa Pada saat dilakukan perikatan jual beli di hadapan Notaris, Arbain tidak ada hadir;
- Bahwa Yang hadir waktu itu Suwarno dan istrinya kemudian saksi dan suami saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau ruko tersebut milik Arbain setahu saksi hanya milik Suwarno;
- Bahwa Sewaktu dihadapan Notaris ada diperlihatkan surat-surat tanah tersebut tapi hanya fotocopy;
- Bahwa Setahu saksi Penggugat kena tipu dan tidak bisa menguasai ruko yang dibelinya;
- Bahwa Saksi sudah melaporkan Suwarno dan Arbain ke Polisi;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa hubungan antara Swarno dan Arbain;
- Bahwa Saksi kenal Arbain sewaktu di kantor Polisi;
- Bahwa Saksi tahu dari cerita Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu masalah pembayarannya ruko tersebut oleh Penggugat kepada Suwarno tapi saksi lupa jumlahnya;
- Bahwa saksi ada membuat laporan Polisi, tapi laporan Polisi tidak jalan;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai perikatan jual beli antara Penggugat dengan Suwarno;



- Bahwa Sewaktu saksi melakukan perikatan jual beli dihadapan Notaris tidak ada diperlihatkan asli surat-surat tanah tersebut, hanya fotocopy dan Notaris mengatakan aslinya masih di BPN dalam proses dan notary juga menjamin tidak ada masalah;

2. **Saksi HEFRIZAL**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal Lindawati sejak pada saat menjadi kandidat Caleg tahun kemarin dan suami Penggugat merupakan teman istri saksi;
- Bahwa masalah proses jual belinya saksi tidak tahu, saksi tahu pada waktu saksi melihat Akta Jual Beli dan disana saksi melihat yang membeli adalah Penggugat;
- Bahwa akta inilah yang pernah saksi lihat (diperlihatkan Bukti P-2);
- Bahwa Suami Penggugat yang memperlihatkan kepada saksi;
- Bahwa saksi tahu dimana letak objek perkara, karena kebutuhan saksi tinggal di daerah sekitar objek perkara dan pada saat pengerjaan proyek sempat ada masalah dengan penduduk setempat hanya gara gara diminta tiga batang kayu untuk acara agustusan;
- Bahwa Saksi pernah melihat spanduk disana;
- Bahwa Dispanduk ada bertuliskan penanggung jawab Suwarno;
- Bahwa saksi tahu tentang spanduk yang terpasang diruko tersebut (diperlihatkan Bukti P-1);
- Bahwa Saksi tahu setelah ruko dibeli oleh Penggugat kemudian ada rencana suami Penggugat mau buka kantor DPD PSI diruko tersebut dan pada saat itulah diketahui kalau ruko tersebut bermasalah;
- Bahwa Saksi pernah melihat ruko tersebut dipasang gembok;
- Bahwa sepengetahuan saksi pembangunan ruko tersebut tersendat-sendat, terakhir saksi lihat ada lagi renovasi di lokasi ruko tersebut;
- Bahwa sewaktu saksi melihat Akta Jual Beli tersebut saksi melihat Penggugat membeli dari Suwarno dan Arbain;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli saksi tidak ada melihat Penggugat membeli dari siapa;
- Bahwa Saksi tidak ingat siapa nama Notarisnya;
- Bahwa saksi hanya melihat Akta Jual Belinya saja;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawaban, dipersidangan Tergugat II telah mengajukan surat bukti berupa Fotocopy dan telah bermeterai secukupnya, yaitu:

1. Foto copy Akta Perjanjian Nomor : 10 tanggal 16 Januari 2008 antara Suwarno, Doktorandus Ujang Bahar, Ristiwarni, Sri Astuti, Animarlis, Kisnawati



- (pihak Pertama) dengan Arbain (Pihak Kedua) yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), H. Benizon, SH, yang telah disesuaikan dengan turunannya dan telah diberi materai secukupnya, selanjutnya disebut bukti T.II-1;
2. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 462 atasnama ARBAIN terletak di Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Riau, yang telah diberi materai secukupnya, selanjutnya disebut bukti T.II-2;
 3. Foto copy dari foto copy Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Ruko 8 Pintu 3 lantai pekerjaan yang sudah dilaksanakan, Lokasi Jl. Pepaya Kodya Pekanbaru, yang telah diberi materai secukupnya, selanjutnya disebut bukti T.II-3;
 4. Foto copy Paspor Tergugat II No. Paspor S 216908 Tgl Pengeluaran 07 Agustus 2008 dan tgl habis berlaku 07 Agustus 2013, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya, selanjutnya disebut bukti T.II-4;
 5. Foto copy dari foto copy Akta Jual Beli No. 39/III/SUKAJADI/2008 tanggal 14 Maret 2008 di buat di hadapan Notaris H Benizon SH, yang telah diberi materai secukupnya, selanjutnya disebut bukti T.II-5;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II telah mengajukan saksi, saksi tersebut dibawah sumpah menurut agamanya telah didengar keterangannya yakni:

1. Saksi HARYO ADI BOWO, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I sejak tahun 2008;
- Bahwa Saksi kenal Tergugat I dalam hal pekerjaan;
- Bahwa Saksi tahu ruko yang menjadi objek sengketa ini;
- Bahwa setahu saksi ruko tersebut milik Arbain;
- Bahwa Saksi tahu dari stafnya Arbain yang mengatakan bahwa ruko tersebut adalah milik Arbain;
- Bahwa dengan Tergugat II saksi kenal di ruko tersebut;
- Bahwa kaitan saksi dengan Arbain adalah dimana pekerjaan pembangunan ruko tersebut saksi yang melanjutkan pengawasannya;
- Bahwa pekerjaan pembangunan ruko tersebut belum selesai Suwarno sudah pergi karena ruko tersebut dijual oleh Suwarno;
- Bahwa Ruko dijual oleh Suwarno pada tahun 2010;
- Bahwa Ruko tersebut dibangun oleh Suwarno sebanyak 8 pintu;
- Bahwa setahu saksi yang bermasalah 3 pintu ruko sedangkan yang 5 pintu lagi tidak bermasalah;



- Bahwa ruko yang 5 pintu lagi tidak bermasalah karena dibeli langsung dari Arbain;
- Bahwa saksi tahu Suwarno dan Arbain ada membuat perjanjian di Notaris Benizon;
- Bahwa Mengenai isi perjanjian antara Arbain dan Suwarno tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada perjanjian lain yang dibuat oleh Arbain dan Suwarno dihadapan Notaris yang lain;
- Bahwa Saksi pernah melihat ada spanduk di ruko;
- Bahwa spanduk tersebut bertuliskan ruko ini dijual disana ada nomor Hp;
- Bahwa Saksi melihat spanduk tersebut pada saat pengerjaan ruko tersebut;
- Bahwa spanduk terpasang lebih kurang 4 sampai 5 bulan;
- Bahwa Saksi rasa Arbain tidak tahu tentang adanya pemasangan spanduk tersebut karena Arbain jarang datang ke Pekanbaru;
- Bahwa pembangunan ruko sekarang sudah selesai yang melanjutkan pekerjaan Suwarno adalah Jasmani;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Arbain ada membuat Kuasa Jual kepada Suwarno;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Notaris Hardiyanti;
- Bahwa Saksi menjadi pengawas atas suruhan Suwarno;
- Bahwa yang membayarkan gaji saksi adalah Suwarno;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai pengawas lebih kurang satu tahun setengah dari 2018 sampai pertengahan 2019;
- Bahwa setelah Suwarno menghilang saksi tetap bekerja sebagai pengawas atas suruhan dari Arbain;
- Bahwa Saksi tahu antara Arbain dengan Suwarno pernah membuat perjanjian, karena saksi pernah mengantar Suwarno ke Notaris buat perjanjian;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat Kuasa Jual;
- Bahwa Suwarno pernah jual ruko tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu uang hasil penjualan tersebut masuk ke rekening siapa;
- Bahwa Saksi tahu ruko tersebut dijual oleh Suwarno dari Arbain, dimana Arbain pernah datang dan cerita kalau ruko telah dijual oleh Suwarno dan sekarang Suwarno sekarang kabur;
- Bahwa Sekarang Suwarno sudah kabur;
- Bahwa Ruko yang dijual oleh Suwarno sebanyak 3 unit;



2. Saksi JASMANI, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Arbain di lokasi ruko;
- Bahwa Saksi kenal dengan Suwarno sejak tahun 1997/1998 pada saat buka warung di Kerinci;
- Bahwa Suwarno hanya teman saksi;
- Bahwa Saksi yang melanjutkan pembangunan ruko tersebut setelah ditinggalkan oleh Suwarno;
- Bahwa Saksi melanjutkan pekerjaan pembangunan ruko tersebut sejak tahun 2015;
- Bahwa Saksi menerima pekerjaan tersebut dari Arbain;
- Bahwa tentang permasalahan ini saksi hanya mendengar informasi dari orang yang datang melihat ruko, untuk lebih jelasnya saksi tidak tahu;
- Bahwa tidak ada orang yang complain ke lokasi ruko tersebut;
- Bahwa saksi pernah bekerja sama dengan Suwarno pada waktu membuat perumahan di Sialang Bungkok dan proyek tersebut bermasalah juga;
- Bahwa Saksi bekerja dengan Arbain sejak tahun 2015;
- Bahwa Saksi menerima upah dari Arbain;
- Bahwa Saksi mengerjakan pembangunan ruko tersebut setelah ditinggalkan oleh Suwarno dan saksi bekerja atas permintaan Arbain melalui Marwoto;
- Bahwa Marwoto yang meminta saksi untuk melanjutkan pekerjaan tersebut;
- Bahwa Marwoto juga yang mengenalkan saksi dengan Arbain;
- Bahwa Saksi tidak pernah menanyakan dan Marwoto maupun Arbain tidak pernah cerita kepada saksi;
- Bahwa Lindawati tidak pernah datang ataupun menanyakan masalah ruko tersebut kepada saksi;
- Bahwa yang saksi kerjakan 3 unit ruko;
- Bahwa Setahu saksi ruko yang saksi kerjakan belum laku;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran tentang letak dan batas-batas tanah sengketa maka pada hari Jumat tanggal 28 Agustus 2010, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah objek sengketa ;

Menimbang, bahwa pihak penggugat telah pula mengajukan kesimpulannya masing-masing dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya 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;



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 sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban dan dalam jawaban tersebut mengajukan Eksepsi :

- A. GUGATAN *ERROR IN PERSONA* (*EXCEPTIO IN PERSONA*) MENGANDUNG CACAT FORMIL MENGENAI PIHAK;**
- B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium litis consortium*);**
- C. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*Obscuur Libel*);**

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat II yang terdapat Eksepsi Penggugat menanggapinya dalam Replik dan juga Tergugat II menanggapinya dalam Duplik;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat II tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat II bukan mengenai kewenangan / kompetensi absolut / relatif sehingga Eksepsi yang demikian diputus bersamaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II mengenai gugatan Penggugat *Error In Persona* setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat Eksepsi Tergugat II tersebut apakah terdapat *Error In Persona* karena Tergugat II beralasan tidak mengenal Penggugat hal ini dapat di lihat setelah pembuktian pokok perkara dari masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi Tergugat II tentang *Error In Persona* menurut hemat Majelis tidak beralasan haruslah ditolak;

B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada angka 1, 2 dan 3 menyatakan pada pokoknya bahwa Penggugat membeli ruko tersebut (Objek perkara) karna adanya promosi dari Kuasa Penjual dari Tergugat I yang dibantu oleh Sulastri sebagai penanggung jawab pembangunan ruko tersebut diatas sebidang tanah hak milik No : 387 / Jadirejo An. Tergugat II;



Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Penggugat yang bernama Wita Arliza yang mengatakan saksi juga ikut membeli ruko No. 1 dari deretan ruko yang dibangun tersebut menyatakan ia membeli ruko tersebut karena ada jaminan dari Notaris Hardiyanti Hoesodo, SH., terhadap kuasa jual yang digunakan Tergugat I (Suwarno);

Menimbang, bahwa memperhatikan gugatan Penggugat yang ikut di gugatan sebagai Tergugat hanya Suwarno dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim menyimpulkan terdapat kekurangan pihak. Dari gugatan Penggugat dimana Notaris yang membuat Akta pengikatan dan menjamin tidak digugat oleh Penggugat. Dengan demikian Eksepsi Tergugat II beralasan dan dapat diterima;

Menimbang, bahwa salah satu Eksepsi Tergugat II diterima maka Eksepsi Tergugat II yang lain tidak perlu dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa salah satu Eksepsi Tergugat II dapat diterima maka dalam pokok perkara gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat II diterima dan dalam pokok perkara gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat berada pada pihak yang kalah harus dihukum membayar biaya perkara yang sampai saat ini sebesar Rp.2.901.000,- (dua juta sembilan ratus satu ribu rupiah);

Mengingat segala peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat II tentang gugatan Penggugat kurang pihak;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp.2.901.000,- (dua juta sembilan ratus satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari Rabu, tanggal 30 September 2020, oleh kami, Basman, S.H., sebagai Hakim Ketua, Sarudi, S.H., dan Sahat Saur Parulian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarnahor, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Pbr tanggal 11 Agustus 2020, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 14 Oktober 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh Saidul Amni, S.H, M.H., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Tergugat I.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sarudi, S.H.

Basman, S.H.

Sahat Saur Parulian Banjarnahor, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Saidul Amni, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran perkara.....Rp.	30.000,-
2. Panggilan Tergugat.....Rp.	1.628.000,-
3. Redaksi.....Rp.	10.000,-
4. Materai.....Rp.	6.000,-
5. ATK.....RP.	50.000,-
6. PNBPN.....Rp.	40.000,-
7. Pos.....Rp.	47.000,-
Jumlah.....Rp.	2.901.000,-

(Dua juta sembilan ratus satu ribu rupiah).

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)