



PUTUSAN

Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

EKA HEDAYENI, Tempat/ Tgl. Lahir di Jakarta, 10 Juni 1965 ; Pekerjaan Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil; Beralamat di Jl. Riau Gg. H. Guru No. 2, RT/RW 001/006, Kel. Padang Terubuk, Kec. Senapelan, Kota Pekanbaru., Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Bintang Sianipar, S.H., dan Edward Fransiskus Hutabarat, S.H.**, masing-masing adalah Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Advokat **BINTANG SIANIPAR, S.H & REKAN**, yang beralamat di Jl. Kaharuddin Nasution No. 90 D Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus pertanggal 19 April 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 25 Juni 2024, dibawah Nomor Register Nomor 557/SK/Pdt/2024PN Pbr., selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi**;

LAWAN

ADE PUTRA, Tempat/ Tgl. Lahir di Bengkalis, 02 Desember 1993; Pekerjaan Pekerjaan Wiraswasta; Beralamat di Jl. Rumbia, RT/RW 005/003, Kec. Bengkalis, Kota Bengkalis Provinsi Riau., Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi**;

SINTO ALI, Pekerjaan Pekerjaan Wiraswasta; Beralamat di Jl. H. Imam Munandar, Nomor 102, RT/RW 002/008, Kel. Tangkerang Selatan, Kec. Bukit Raya, Kota Pekanbaru., Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi**;
Dalam hal ini Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi memberikan kuasa kepada **Suryanto LIM, SH, Rosmawati, SH., Irwansyah Eka Putra, SH.**, Para Advokat dari Firma

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Hukum **SURYA LIM & CO** yang beralamat Kantor di Jl. Karya Agung No.1-F Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus pertanggal 27 Juni 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 4 Juli 2024, dibawah Nomor Register Nomor 601/SK/Pdt/2024PN Pbr;

MULYASMAN, Tempat/ Tgl. Lahir di Bengkulu, 07 September 1961; Pekerjaan Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil; Beralamat di Jl. Riau Gg. H. Guru No. 2, RT/RW 001/006, Kel. Padang Terubuk, Kec. Senapelan, Kota Pekanbaru., Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DONAL HENRI SAMOSIR, SH..**, Adalah Advokat/Pengacara pada Kantor Law Office DONAL HENRI SAMOSIR & PARTNERS Beralamat di Jln Citra Labersa No.28 D Simpang Tiga, Bukit Raya, Pekanbaru-Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus pertanggal 15 Juli 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 15 Juli 2024, dibawah Nomor Register Nomor 687/SK/Pdt/2024PN Pbr., Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) FACHRIANTI PUTRI, S.H; Beralamat di Jl. Hasanuddin Nomor 54, Pekanbaru., Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

KEPALA BADAN PERTANAHAN KOTA PEKANBARU PROVINSI RIAU; Beralamat di Jl. Naga Sakti, Simpang Baru, Binawidya Kota Pekanbaru., Dalam hal ini memberi Kuasa kepada Meilisa Fitriah, S.H.,M.H, Dkk., selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, bertindak berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor MP.02.01/2786-14.71/VII/2024 tertanggal 2 Juli 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 4 Juli 2024, dibawah Nomor Register Nomor 606/SK/Pdt/2024PN Pbr., Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan memeriksa berkas perkara ini;

Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr



Setelah mendengar keterangan saksi - saksi dan memperhatikan alat bukti surat yang diajukan di persidangan ;

Setelah mendengar para pihak dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 13 Juni 2024 dalam Register Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat (EKA HEDAYENI), dan Tergugat (MULYASMAN) adalah merupakan Suami dan Istri yang telah melangsungkan perkawinan pada hari Sabtu tanggal, 5 Mei 1990 dan perkawinan tersebut telah diregistrasi di kantor Catatan Sipil Kota Pekanbaru, dengan Kutipan Akta Nikah 64/3/V/1990.
2. Bahwa Penggugat (EKA HEDAYENI) adalah merupakan istri sah dari Tergugat (MULYASMAN).
3. Bahwa menurut UU No. 1 Tahun 1974 Pasal 35 Ayat 1 tentang Perkawinan menjelaskan bahwa : Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi Harta bersama, maka kalau terjadi jual beli kepada pihak lain harus ada persetujuan dan tandatangan suami istri.
4. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat III selama dalam perkawinan ada memiliki sebidang tanah dengan luas 508 M² (Lima ratus delapan meter persegi) serta bangunan rumah permanen di atasnya dengan alas hak Hak Guna Bangunan Nomor 2450 Tahun 2000, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Pekanbaru pada tanggal 07 Maret 2020 yang dikenal terletak di Jl. Fajar Sari RT. 01 RW. 07, Kelurahan Tangkerang Selatan Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan
5. Bahwa Tergugat III, dalam hal ini telah membuat suatu Surat Kuasa jual kepada Tergugat II, padahal menurut fakta yang kami ketahui pada awalnya Tergugat III, ada meminjam uang dari Tergugat I melalui Tergugat II dan atas peminjaman uang tersebut dibuatkan surat kuasa jual oleh Tergugat III, kepada Tergugat II di Kantor Notaris PUJISUNANTO dengan jaminan

Halaman 3 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr



Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2450 Tahun 2000 milik bersama antara Penggugat dengan Tergugat III.

6. Bahwa benar Tergugat II telah menjual sebidang tanah dengan luas 508 M² (Lima ratus delapan meter persegi) beserta bangunan rumah permanen dengan alas Hak Guna Bangunan 2450, Tahun 2000, kepada Tergugat I dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan
- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan
- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan

yang dikenal terletak di Jalan Fajar Sari RT. 01 RW. 07 Kelurahan Tangkerang Selatan, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru tanpa setau dan seizin dari Penggugat (**EKA HEDAYENI**) sebagai Istri sah dari Tergugat III.

7. Bahwa Transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I adalah tidak sah secara hukum karena tidak didasari suatu *sebab dan Kausa yang tidak Halal*, sebagaimana syarat-syarat jual beli yang sah menurut hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 1320 KUHPerdara**, yaitu : 1. Kesepakatan mereka yang mengikat diri; 2. Kecakapan mereka yang membuat kontrak; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang Halal.
8. Bahwa di dalam transaksi jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat II berdasarkan kuasa jual dari Tergugat III, dimana jual beli tersebut dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I merupakan jual beli yang tidak mempunyai Itikad baik sebagai Penjual dan Pembeli, dimana tidak adanya persetujuan terlebih dahulu dan keterlibatan Penggugat sebagai pemilik yang sah dalam proses jual beli tersebut.
9. Bahwa oleh karena Tergugat II telah menjual sebidang tanah dengan luas 508 M² (Lima ratus delapan meter persegi) yang meliputi bangunan rumah permanen di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 2450 Tahun 2000 yang terletak di Jalan Fajar Sari RT 01, RW 07, Kelurahan Tangkerang Selatan, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru.
10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang kami uraikan di atas, maka untuk menjamin Gugatan ini tidak sia-sia belaka serta agar Tergugat I, tidak mengalihkan atau menjual tanah berikut bangunan rumah permanen di atasnya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2450 Tahun 2000,



dengan luas tanah 508 M² (Lima ratus delapan meter persegi), yang dikenal terletak di Jalan Fajar Sari RT. 01 RW. 07 Kelurahan Tangkerang Selatan, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, maka mohon dengan segala hormat, agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap sebidang tanah dengan luas 508 M² (Lima ratus delapan meter persegi) yang meliputi bangunan yang didirikan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2450 Tahun 2000.

Berdasarkan uraian-uraian beserta fakta-fakta hukum yang Penggugat kemukakan tersebut di atas, maka Penggugat dengan ini memohon agar kiranya Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru menetapkan suatu hari persidangan yang ditentukan untuk itu, dengan memanggil para pihak yang berperkara untuk hadir dalam persidangan dan selanjutnya memeriksa dan mengadili perkara *a quo* serta menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat adalah beralasan hukum dan sah serta berharga;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan cacat serta batal demi hukum Akta Jual beli Nomor 149/2022 yang dibuat di Kantor Notaris Turut Tergugat I;
5. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) adalah sah dan berharga.
6. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk membalik nama kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2450 Tahun 2000 ke posisi semula;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

ATAU

Jika Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II menghadap masing-masing kuasanya tersebut diatas, sedangkan Turut Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru yang telah dipanggil dengan patut, sedangkan



tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Agustus 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan dipersidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya memberikan jawaban pada tanggal 17 September 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Perkara *a quo* kabur dan tidak jelas (*obscure libel exceptie*);

- Menurut Hukum Acara Perdata, suatu Petitum harus memenuhi syarat isi yaitu terang dan pasti (*duidelijk*). Dengan demikian apabila ditemukan suatu gugatan yang isi (uraian) fundamentum petendinya tidak jelas dan tidak lengkap dan/atau petitumnya tidak terang dan tidak pasti maka, Tergugat dapat mengajukan eksepsi terhadap gugatan *obscure libel* (gugatan yang kabur/tidak jelas);
- Bahwa, gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur. Ketidakjelasan gugatan Perkara *a quo* meliputi : Ketidakjelasan mengenai objek perkara yaitu, gugatan Perkara *a quo* sama sekali tidak menyebutkan subjek hukum pemegang hak semula pada Sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek perkara; Dalam hal tuntutan Penggugat kepada Pengadilan untuk memerintahkan Turut Tergugat II untuk membaliknamakan kembali Sertifikat hak atas tanah (Petitum Angka 6) bertentangan dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan; Begitu juga Penggugat mendalilkan gugatan Perkara *a quo* suatu jual-beli yang tidak sah namun gugatan Perkara *a quo* tidak memuat fakta pembayaran yang terlebih dahulu ada;



- Bahwa, bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sedangkan gugatan Perkara *a quo* sama sekali tidak menyebutkan subjek hukum pemegang hak semula pada Sertifikat hak atas tanah yang dipersalkan. Hal ini berimplikasi pada pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang Sertifikat hak atas tanah. Oleh karenanya gugatan demikian tidak jelas patut dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa, Penggugat menarik Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebagai Turut Tergugat II dalam Perkara *a quo* dan memohon Majelis Hakim memerintahkannya untuk membalik nama kembali Sertifikat hak atas tanah. Petitum demikian tidak pasti karena hanya dapat dilaksanakan dengan pemenuhan syarat formil suatu permohonan keputusan tata usaha negara tentang pencabutan/pembatalan peralihan hak yang diatur dalam Pasal 50 ayat (1) Jo. Pasal 58 ayat (2) huruf c Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang secara *a contrario actus* merupakan kekuasaan eksekutif yakni, Pemerintah yang tidak dapat dicampuri oleh kekuasaan kehakiman. Oleh karena itu, Petitum demikian tergolong tidak jelas dan tentu tidak dapat diterima;
- Bahwa, dasar untuk mengajukan gugatan ternyata juga tidak sempurna, dalam hal ini Petitum Angka 6 menuntut Turut Tergugat II untuk membaliknamakan kembali Sertifikat hak atas tanah namun, Perkara *a quo* tidak memuat fakta pembayaran yang terlebih dahulu ada, sedangkan maksud gugatan Perkara *a quo* adalah tentang pembatalan Akta Jual-Beli. Merujuk pada Pasal 1527 dan Pasal 1532 KUHPPerdata, *fundamentum* petendi Perkara *a quo* tidak memuat dasar fakta yang lengkap dan bertentangan dengan perlindungan hak Tergugat I selaku Pembeli. Oleh karenanya gugatan demikian patut dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* berkenan untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat dan memutuskan

Halaman 7 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr



menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

2. Gugatan Perkara a quo salah objek (*error in objecto*);

- Bahwa, Penggugat dalam gugatan Perkara a quo mendalilkan tanah objek perkara yaitu berdasarkan **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2450 Tahun 2000**, yang diterbitkan oleh **Badan Pertanahan Nasional Pekanbaru pada tanggal 07 Maret 2020** yang terletak di Jl. Fajar Sari RT.01/RW.07 Kelurahan Tangkerang Selatan, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru (**Vide Duduk Soal Angka 4 dan 5**);
- Bahwa, objek tanah tersebut ternyata bukanlah objek tanah yang diperoleh Tergugat I melalui peralihan hak akibat jual-beli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 149 / 2022 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fachrianti Putri, S.H. yang berkantor di Jalan Hasanuddin Nomor 54, Pekanbaru. Objek tanah yang diperoleh Tergugat I yaitu, sebidang tanah seluas 508m² meliputi bangunan yang didirikan di atasnya berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Tanah No.1814 Tahun 2000**. Sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2268/2009; dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 05010702.03146 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 14.71.020.004.007-0402.0; yang terletak di Kelurahan Tangkerang Selatan, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau;
- Bahwa, tanah objek perkara yang dimaksud oleh Penggugat juga tidak jelas. Ketidakjelasan mana yaitu Penggugat mendalilkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2450 Tahun 2000 sedangkan Penggugat sendiri menyampaikan Sertifikat tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Pekanbaru pada tanggal **07 Maret 2020**. Hal tersebut dipertegas oleh Penggugat pada Posita gugatannya (**Vide Duduk Soal Angka 4**). Dalam hal ini bilamana itu adalah kekeliruan maka kekeliruan itu bukanlah kesalahan pengetikan (*typo*) melainkan hal substansial dalam mengemukakan objek dalam perkara yang tidak dapat diterima;
- Oleh karena Perkara a quo ternyata salah dalam menentukan objek perkara. Maka, Para Tergugat dengan ini memohon kepada

Halaman 8 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr



Yang Mulia Majelis Hakim berkenan untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat dan memutuskan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

3. Gugatan Perkara a quo nebis in idem (exceptio judicate);

- Bahwa, secara materiil sengketa atau perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat I yang berawal dari hubungan hukum jual-beli sebagaimana Perkara a quo semula telah diperiksa dan mendapat Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam Perkara No. Register 326/Pdt.G/2022/PN Pbr, Tanggal 18 April 2023 dengan amar putusan sebagai berikut :
 - **Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;**
 - **Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);**
 - **Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 149/2022 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fachrianti Putri, S.H. adalah Sah dan Mengikat;**
 - **Memerintahkan TERGUGAT untuk mencabut segala bentuk pernyataan keberatan atas pendaftaran peralihan hak akibat jual-beli dalam Akta Jual-Beli Nomor 149/2022 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fachrianti Putri, S.H. di Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Pekanbaru;**
 - **Memerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk mematuhi dan tunduk pada isi Putusan Perkara a quo;**
 - **Memerintahkan TURUT TERGUGAT II untuk menerima pendaftaran dan melaksanakan peralihan hak akibat jual-beli dalam Akta Jual-Beli Nomor 149/2022 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fachrianti Putri, S.H;**
 - **Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.365.000,- (satu juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) ;**
 - **Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;**
- Bahwa, Perkara a quo dengan obyek maupun para pihak yang sama telah diputus oleh Pengadilan sebelumnya dan telah berkekuatan hukum dengan mengabulkan gugatan Tergugat I.



Oleh karena itu berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, Tanggal 6 Desember 1969 yang menyatakan “Hakikat dari asas hukum *ne bis in idem* adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama.” Maka gugatan Perkara *a quo* tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya (*res judicata*). Para Tergugat dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat dan memutuskan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

B. DALAM POKOK PERKARA (KONVENSİ)

1. Bahwa, dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Tergugat dalam Eksepsi di atas secara *mutatis mutandis* mohon Yang Mulia Majelis Hakim menganggapnya sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (*integral*) dengan dalil-dalil Jawaban dalam Pokok Perkara ini;
2. Dalam gugatan Perkara *a quo*, Penggugat dengan tegas menyatakan bahwa, Pokok Perkara *a quo* adalah tentang hubungan hukum jual-beli antara Tergugat I dan Tergugat III yang dijalankan oleh Tergugat II berdasarkan Kuasa Jual dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan Puji Sunanto, S.H.; Notaris di Pekanbaru; --(*Vide Duduk Soal Angka 5*)
 - 2.1. Berdasarkan ketentuan Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pembuatan suatu Akta PPAT sudah tentu dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - 2.2. Berdasarkan pernyataan Penggugat demikian maka, Tergugat II adalah Kuasa yang Sah bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Tergugat III. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1792 KUHPdata dalam hal ini telah terpenuhi yang mana terdapat batasan unsur yang harus ada dalam sebuah pemberian kuasa tersebut yaitu adanya persetujuan pemberian kekuasaan di antara dua pihak (seseorang kepada orang lain yaitu Tergugat III kepada

Halaman 10 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr



Tergugat II dengan persetujuan Penggugat), dan kekuasaan itu diberikan untuk melaksanakan sesuatu atas nama Tergugat III untuk mengadakan jual-beli kepada Tergugat I;

3. Transaksi Jual-Beli Tergugat I sah dan mengikat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

- 3.1. Bahwa, jual-beli antara Tergugat I dan Tergugat II dilakukan secara terbuka (tidak ditutupi) dan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, jual beli tersebut telah memenuhi syarat terang sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- 3.2. Bahwa, Akta Jual-Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan bentuk penyerahan (*levering*) yuridis dari Penjual kepada Pembeli. Pengalihan kepemilikan atas tanah Tergugat III telah mengacu pada Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdara di mana pengalihan kepemilikan itu dilakukan dengan pengumuman akta otentik (AJB). Hal ini merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah Tergugat III sudah beralih kepada Tergugat I;
- 3.3. Bahwa, jual-beli oleh Tergugat II kepada Tergugat I terjadi dengan kesepakatan yang mengikat bagi Tergugat III. Tergugat II yang mengadakan jual-beli juga orang yang memenuhi syarat menurut hukum. Dalam hal pemberian kuasa oleh Tergugat III kepadanya juga telah dicantumkan dengan jelas isi, maksud dan tujuan kuasa, begitupula dalam Akta Jual-Beli (AJB) dicantumkan dengan jelas baik mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat di atas Objek Jual-Beli tersebut. Dengan demikian transaksi Jual-Beli Tergugat II dan Tergugat I adalah sah dan mengikat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* berkenan menolak Petitum Angka 4 yang diajukan Penggugat;

4. Bahwa, Penggugat mengajukan permohonan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) dalam Perkara *a quo* tanpa disertai dasar

Halaman 11 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr



dan/atau persangkaan yang cukup beralasan secara objektif sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 260 ayat (2) RBg; (*Vide* **Duduk Soal Angka 10**)

- 4.1. Bahwa, oleh karena Perkara *a quo* terdapat penyangkalan terhadap objek perkara sehingga menjadi tidak pasti namun akan tetapi untuk peralihan hak juga dibatasi dalam Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian dalil Penggugat mengajukan permohonan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) agar Tergugat I tidak mengalihkan atau menjual tanah objek perkara tidak beralasan hukum;
- 4.2. Bahwa, pembuatan Akta peralihan hak atas tanah oleh Tergugat I dan Tergugat II dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Tergugat I beritikad baik untuk mendaftarkan peralihan itu kepada lembaga negara yang menyelenggarakan pertanahan. Untuk itu hukum memberikan perlindungan kepada Tergugat I sebagai Pemegang Sertifikat hak atas tanah dari tindakan-tindakan yang menciderai kepastian hukum;-
- 4.3. Bahwa, objek yang hendak disita juga harus diterangkan dengan teliti sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 260 ayat (2) RBg. Dalam Perkara *a quo*, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan fakta penguasaan objek yang hendak diletakkan sita. Dengan demikian permohonan Penggugat menjadi tidak jelas dan patut untuk ditolak;
- 4.4. Bahwa, sesungguhnya peletakan sita hanyalah tindakan yang bersifat eksepsional. Oleh karena permohonan Penggugat mengenai Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) tidak mempunyai dasar dan/atau persangkaan yang cukup beralasan, Para Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim dalam memeriksa Perkara *a quo* berkenan untuk **menolak Petitum Angka 5** yang diajukan Penggugat.

5. Oleh karena Gugatan Perkara *a quo* merupakan perbuatan hukum oleh Penggugat sendiri maka, cukup beralasan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara *a quo*.

C. DALAM REKONVENSI

Halaman 12 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr



Akibat Gugatan Perkara *a quo*, **TERGUGAT I** dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi dengan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa, segala yang telah diuraikan dalam Eksepsi dan Jawaban dalam pokok perkara (Konvensi) di atas, mohon Yang Mulia Majelis Hakim menempatkannya sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekonvensi ini. Tergugat I dalam Konvensi untuk selanjutnya dalam Rekonvensi ini mohon disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi;
2. Bahwa, Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan suatu kesalahan dalam hukum yaitu, untuk menuntut Penggugat dalam Rekonvensi yang ternyata Perkara *a quo* tidak memenuhi syarat formil untuk mengajukan suatu gugatan. Perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi demikian jelas bukanlah dalam kerangka memperjuangkan hak karena itu Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan hukum yang bertentangan dengan hak subjektif Penggugat dalam Rekonvensi;
3. Fakta bahwa, akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi tersebut telah mengganggu hak subjektif Penggugat Rekonvensi. Dengan demikian, perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
4. Bahwa, Pengertian “Perbuatan Melawan Hukum” telah diperluas melalui Hogeraad dalam kasus Lindenbaun Cohen pada tahun 1919, yang menggali kriteria perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :
 - Bertentangan dengan kewajiban hukum si Pelaku, atau;
 - Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
 - Melanggar kaidah dan tata susila, atau;
 - Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.
5. Bahwa, fakta akibat dari perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi telah memenuhi keempat unsur tersebut.
6. Oleh karena itu, Tergugat dalam Rekonvensi diwajibkan untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat dalam Rekonvensi, baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil, yaitu :

Kerugian Materiil

Halaman 13 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr



- 6.1. Dengan adanya gugatan Perkara *a quo*, maka Penggugat dalam Rekonvensi harus menghadapi Persidangan. Untuk keperluan operasional tersebut Penggugat dalam Rekonvensi membutuhkan biaya sebesar **Rp.36.000.000,-** (tiga puluh enam juta rupiah);
- 6.2. Dalam menghadapi gugatan Perkara *a quo*, Penggugat dalam Rekonvensi juga membutuhkan jasa konsultan. Penggugat dalam Rekonvensi terikat untuk membayar biaya jasa konsultan sebesar **Rp.30.000.000,-** (tiga puluh juta rupiah);
- 6.3. Biaya-biaya tersebut tidak semestinya menjadi beban bagi Penggugat dalam Rekonvensi, hal demikian merupakan kerugian yang nyata bagi Penggugat dalam Rekonvensi dan oleh karenanya, Tergugat dalam Rekonvensi sudah sepatutnya untuk mengganti kerugian tersebut;

Kerugian Immateriil

- 6.4. Penggugat dalam Rekonvensi telah kehilangan waktu kerja yang seharusnya dapat digunakan untuk melaksanakan pekerjaan lain yang produktif, akan tetapi waktu tersebut tersita dalam menghadapi Perkara *a quo*;
- 6.5. Dengan adanya gugatan Perkara *a quo*, telah menyebabkan keresahan dan ketidaknyamanan bagi seluruh anggota keluarga sehingga kehidupan yang tentram selama ini menjadi terganggu. Oleh karena keadaan yang dialami oleh Penggugat dalam Rekonvensi demikian, Penggugat dalam Rekonvensi berhak menuntut ganti rugi untuk rehabilitasi keadaan sebesar **Rp.50.000.000,-** (lima puluh juta rupiah);
7. Bahwa, dengan demikian jumlah kerugian materiil dan immaterial yang dialami oleh Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya adalah sebesar **Rp.116.000.000,-** (seratus enam belas juta rupiah);

Sebagaimana hal-hal yang telah dikemukakan di atas, dengan ini Para Tergugat dalam Konvensi atau Penggugat dalam Rekonvensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* berkenan untuk menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Halaman 14 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr



2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA (KONVENSI)

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) oleh Penggugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara *a quo*;

C. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi membayar ganti kerugian materiil dan kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat dalam Rekonvensi (Tergugat I) sebesar Rp.116.000.000,- (seratus enam belas juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi membayar denda atau uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat dalam Rekonvensi (Tergugat I) yakni sebesar Rp.116.000,- (seratus enam belas ribu rupiah) atau 1/1000 (satu permil) setiap harinya apabila Tergugat dalam Rekonvensi lalai melaksanakan isi Putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);

SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memberikan pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) ternyata berpendapat lain, Para Tergugat dalam Konvensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim dalam mengadili Perkara *a quo* menjatuhkan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III melalui kuasanya memberikan jawaban pada tanggal 17 September 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat III menolak sebahagian dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui kebenarannya oleh hukum;
2. Bahwa benar Tergugat III adalah Suami sah Penggugat yang sampai saat ini satu rumah bersama Penggugat yang beralamat kan di Jl.



Riau Gg.H. Guru No.2, RT/RW. 001/006, Kel. Padang Terubuk, Kec. Senapelan, Kota Pekanbaru.

3. Bahwa Tergugat III pernah melakukan peminjaman uang kepada Tergugat II ;
4. Bahwa benar pada tanggal 28-01-2022 Tergugat III pernah membuat Surat Kuasa Jual kepada Tergugat II pada kantor Notaris PUJI SUNANTO dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2450 tahun 2000;
5. Bahwa benar Objek Sengketa sebidang tanah dengan Luaas 508 m2 (lima ratus delapan meter persegi) beserta bangunan rumah permanen tersebut saat ini di kuasai oleh orang lain;
6. Bahwa Tergugat III juga sudah pernah melakukan pendekatan kepada Tergugat II untuk menyelesaikan atau membayar masalah peminjaman uang ,
7. Bahwa terhadap permasalahan ini, Tergugat III juga merasa ditipu terhadap Perbuatan Tergugat II atas surat tanah milik Tergugat III yang sudah jadi atas nama Milik Tergugat II yang saat ini sudah di jual lagi kepada Tergugat I;

Bahwa berdasarkan uraian jawaban Tergugat III sampaikan diatas , Tergugat III mohon dan berkenan kepada Majelis Hakim yang mulia dan terhormat agar dapat memeriksa dan mengadili perkara ini:---

1. Menyatakan syah surat keterangan nikah No:64/3/V/1990;
2. Menyatakan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2450 tahun 2000 adalah milik atas nama Tergugat III dan Penggugat.

Demikian lah jawaban Tergugat III ini di sampaikan , sekiranya Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, kami mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat melalui kuasanya memberikan jawaban pada tanggal 17 September 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Tentang Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor 2450/Tengkerang Selatan:



- a. Bahwa berdasarkan data di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, Turut Tergugat II telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2450 Kelurahan Tengkerang Selatan, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru tanggal 7 Maret 2000, Surat Ukur Nomor 16/Tengk.Selatan/2000 tanggal 22 Pebruari 2000 seluas 508 M² atas nama SARI DAYANG HASANAH, berdasarkan Layanan Pemecahan dari HGB Nomor 276 Sebagian atas nama sendiri;
- b. Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 2450/Tengkerang Selatan atas nama SARI DAYANG HASANAH telah beralih kepada Ir. MULYASMAN, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 38/BR-21/2000 tanggal 4 Maret 2000 yang dibuat oleh PPAT FERY BAKTI, SH.;
- c. Bahwa berdasarkan PERDA KOTA PEKANBARU Nomor 04/03 Tahun 2003 Tanggal 17 Juni 2003, Hak : HGB No : 2450 diuraikan dalam GS/SU Nomor 16/2000 tanggal 22 Februari 2000 Kelurahan Tangkerang Selatan, Kecamatan Bukit Raya, NIB : 05.01.07.07.00222 diubah menjadi Hak : HGB No : 423, GS/SU Nomor 2268/2009 tanggal 29 Januari 2009 Kelurahan Tangkerang Selatan, Kecamatan Bukit Raya;
- d. Bahwa berdasarkan Kep. Men. Agr/KBPN Nomor 6 Tahun 1998 Tanggal 26 Juni 1998, Hak Guna Bangunan Nomor 423 Kelurahan Tangkerang Selatan hapus dan diubah menjadi Hak Milik Nomor 1814 Kelurahan Tangkerang Selatan;
- e. Bahwa Hak Milik Nomor 1814/Tangkerang Selatan atas nama Ir. MULYASMAN dibebani Hak Tanggungan di PT. Bank Pan Indonesia Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta
- Peringkat Pertama sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2333/2009, berdasarkan Akta PPAT Nomor 281/2009 tanggal 29 April 2009 dibuat oleh PPAT Lenny Guspidawati, SH.
- Bahwa Hak Tanggungan Nomor 2333/2009 telah dihapus berdasarkan Surat Roya Nomor 1082/PEK/EXT/19 tanggal 06 Mei 2019;
- f. Bahwa pada tanggal 11 Juli 2023 telah dicatat blokir berdasarkan Permohonan MULYASMAN dengan alasan masih ada perjanjian hutang piutang;
- g. Bahwa pada tanggal 03 Oktober 2023 telah dihapus catatan blokir berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Penghapusan Blokir Sertipikat Nomor 5895/BA-14.71.300.HP.02.02/X/2023 tanggal 03 Oktober 2023



dengan hasil : Menghapus catatan blokir sementara Sertipikat Hak Milik Nomor 1814/Tangerang Selatan;

h. Bahwa Hak Milik Nomor 1814/Tangerang Selatan atas nama Ir. MULYASMAN telah beralih kepada ADE PUTRA, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 149/2022 tanggal 07 April 2022 yang dibuat oleh PPAT Fachrianti Putri, SH.;

i. Bahwa dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1814 Kelurahan Tangerang Selatan, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, atas nama ADE PUTRA tersebut telah sesuai dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Sertipikat objek perkara a quo yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II tidak sewenang-wenang dan tidak melawan hukum, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan alasan penerbitan objek perkara a quo, didasarkan pada:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 171/Pdt.G/2024/PN Pbr untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap tangkisan/Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat II itu telah mengajukan Replik tertanggal 24 September 2024 ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat II terhadap Replik Penggugat telah mengajukan Duplik tertanggal 01 Oktober 2024 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, di persidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



berikut:

1. Fotocopy Kutipan Akta Nikah, No. 63/3/V/1990, tanggal 5 Mei 1990, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga No. 1471050202100002, atas nama Mulyasman, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Hak Guna Bangunan No. 2450, tertanggal 07 Maret 2020, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Kartu Keluarga atas nama Eka Hedayeni, diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 sampai dengan P-4 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas Penggugat guna menguatkan dalil-dalil gugatannya dipersidangan juga menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yaitu sebagai berikut:

1. Saksi **Justerileli.**, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat – I;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat – II;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat - III;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat - I;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat - II;
 - Bahwa kejadian antara Penggugat dengan Para Tergugat yaitu Pak Mulyasman pinjam uang kepada Sinto Ali di buatkan perjanjian antara Mulyasman dengan Sinto Ali;
 - Bahwa kejadian tersebut tahun 2022;
 - Bahwa Saya jadi saksi di kantor Notaris;
 - Bahwa Saksi mengetahui isi perjanjian Notaris, hutang piutang, kuasa jual;
 - Bahwa Kuasa jual apabila Mulyasman tidak bisa bayar hutang kepada sinto ali, sinto ali bisa menjual;
 - Bahwa Mulyasman saat itu membawa preman;
 - Bahwa Istri Mulyasman adalah Ibu Eka;
 - Bahwa Saksi pernah lihat akta nikahnya di foto;
 - Bahwa Saksi pernah lihat buku nikah tidak sama dengan yang di Notaris;
 - Bahwa yang datang bukan ibu Eka yang di kantor Notaris;

Halaman 19 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr

Disclaimer

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



2. Saksi **Ikhran Usmaedy Pulungan.**, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat – I;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat – II;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat - III;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat - I;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat - II;
- Bahwa saksi tahu pernah terjadi selisih paham antara Mulyasman dan Sinto Ali;
- Bahwa saat itu masalahnya sudah jatuh tempo beberapa hari pinjaman uang Mulyasman ke Sinto Ali;
- Bahwa Mulyasman mau melunasi tapi Sinto Ali dari ade Putra tidak mau;
- Bahwa Saksi yang datang ke BPN mau blokir, ternyata di BPN ada Sinto Ali yang mau mensertifikat;
- Bahwa Di BPN ada mengadakan Mediasi;
- Bahwa Saksi pernah ketemu dengan Suryanto Lim ± 3 kali;
- Bahwa Saksi pernah berunding dikantor Surya Lim tahun 2023;
- Bahwa saksi pernah ajukan pinjaman ke Bank untuk membayaran adi Putra, Pak Mulyasman tidak setuju karena ada alternative pembayaran lain;
- Bahwa tidak ada Adi Putra saat di Notaris yang hadir hanya Sinto Ali;
- Bahwa Fee yang didapat dari jual beli tanah 10 % dari Rp. 245.000.000,- (dua ratus juta empat puluh lima ribu rupiah) tersebut;
- Bahwa jangka waktu 3 bulan setelah jatuh tempo saksi menghubungi Sinto Ali minta waktu;
- Bahwa sampai peminjaman Bank masih komunikasi dengan Sinto Ali;
- Bahwa Saksi tidak ada kuasa dari Pak Muh hanya lisan;
- Bahwa Saksi tinggal di Jalan Bukit Barisan dan pekerjaan saksi PNS;
- Bahwa nilai Objek perkiraan Bank ± Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa penyerahan uang melalui paman ade putra;
- Bahwa saksi yang menunjuk objek dan menemani orang bank cek lokasi;
- Bahwa peristiwa itu terjadi tahun 2023;
- Bahwa Aprizal pihak Bank, Pak Muh belum bisa mengembalikan uang kepada ade Putra minta Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

Halaman 20 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



- Bahwa Pak Mulyasman mau mengembalikan uang kepada Ade Putra diwakili Sinto Ali;
- Bahwa semua dokumen berada di Notaris;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, di persidangan Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Akta Notaris Puji Sunanto, SH, atas nama Tuan Mulyasman, diberi tanda T.I&II-1;
2. Fotocopy sertifikat Hak Milik, No. 2333/2009, atas nama Mulyasman, diberi tanda T.I&II-2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Roya atas nama Ir Mulyasman, diberi tanda T.I&II-3;
4. Fotocopy Informasi Berkas no. HP.03.02/2030-14.71/VI/2021, diberi tanda T.I&II-4;
5. Fotocopy Persetujuan Fasilitas KPR, diberi tanda T.I&II-5;
6. Fotocopy Salinan Putusan No. 326/Pdt.G/2022, diberi tanda T.I&II-6;
7. Fotocopy Akta Jual Beli No. 149/ 2022, diberi tanda T.I&II-7;
8. Fotocopy Pengecekan Sertifikat No. Berkas 16120/2022, diberi tanda T.I&II-8;
9. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD-BPHTB), diberi tanda T.I&II-9;
10. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), diberi tanda T.I&II-10;
11. Fotocopy Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas nama Sinto Ali, diberi tanda T.I&II-11;
12. Fotocopy Cetakkan Kode Billing dari Kementerian Keuangan RI atas nama Sinto Ali, diberi tanda T.I&II-12;
13. Fotocopy Bukti Penerimaan Negara, diberi tanda T.I&II-13;
14. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, diberi tanda T.I&II-14;
15. Fotocopy Sertifikat Hak Milik no. 1814, diberi tanda T.I&II-15;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.I&II-1 sampai dengan T.I&II-15 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya., kecuali bukti T.I&II-1 sampai dengan bukti T.I&II-6 dan bukti T.I&II-9 sampai dengan bukti T.I&II-14 hanya berupa fotocopy dari fotocopy., Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini tidak mengajukan saksi;

Halaman 21 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, di persidangan Tergugat III melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Keluarga atas nama Mulyasman, diberi tanda T.III-1;
2. Fotocopy Surat Akta Nikah No. 64/3/I/1990, diberi tanda T.III-2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.III-1 sampai dengan T.III-2 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya., kecuali bukti T.III-1 hanya berupa fotocopy dari fotocopy., Tergugat III dalam perkara ini tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, di persidangan Turut Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1814, diberi tanda TT.II-1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli No. 38/BR-21/2000, diberi tanda TT.II-2;
3. Fotocopy No. 149/2022, Akta Jual Beli, diberi tanda TT.II-3;
4. Fotocopy Putusan no. 326/Pdt.G/2022/Pn.Pbr, diberi tanda TT.II-4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat TT.II-1 sampai dengan TT.II-4 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya., Turut Tergugat II 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 Jumat, tanggal 8 November 2024 sebagaimana dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat II telah mengajukan Kesimpulan masing-masing pada tanggal 11 Desember 2024. Dan kesimpulan para pihak tersebut dianggap telah termuat dan dipertimbangkan dalam putusan 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 KONVENSI;

Halaman 22 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr



DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi sebagaimana dalam jawabannya;

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

- 1. Gugatan Perkara a quo kabur dan tidak jelas (*obscure libel exceptie*);**
- 2. Gugatan Perkara a quo salah objek (*error in objecto*);**
- 3. Gugatan Perkara a quo nebis in idem (*exceptio judicate*);**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II tersebut sebagai berikut:

1. Gugatan Perkara a quo kabur dan tidak jelas (*obscure libel exceptie*).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikatakan Gugatan Perkara a quo kabur dan tidak jelas (*obscure libel exceptie*) dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Menurut Hukum Acara Perdata, suatu Petitum harus memenuhi syarat isi yaitu terang dan pasti (*duidelijk*). Dengan demikian apabila ditemukan suatu gugatan yang isi (uraian) fundamentum petendinya tidak jelas dan tidak lengkap dan/atau petitumnya tidak terang dan tidak pasti maka, Tergugat dapat mengajukan eksepsi terhadap gugatan *obscure libel* (gugatan yang kabur/tidak jelas);
- Bahwa, gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur. Ketidakjelasan gugatan Perkara a quo meliputi : Ketidakjelasan mengenai objek perkara yaitu, gugatan Perkara a quo sama sekali tidak menyebutkan subjek hukum pemegang hak semula pada Sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek perkara; Dalam hal tuntutan Penggugat kepada Pengadilan untuk memerintahkan Turut Tergugat II untuk membaliknamakan kembali Sertifikat hak atas tanah (Petitum Angka 6) bertentangan dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan; Begitu juga Penggugat mendalilkan gugatan Perkara a quo suatu jual-beli yang tidak sah namun gugatan Perkara a quo tidak memuat fakta pembayaran yang terlebih dahulu ada;
- Bahwa, bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sedangkan



- gugatan Perkara *a quo* sama sekali tidak menyebutkan subjek hukum pemegang hak semula pada Sertifikat hak atas tanah yang dipersoalkan. Hal ini berimplikasi pada pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang Sertifikat hak atas tanah. Oleh karenanya gugatan demikian tidak jelas patut dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa, Penggugat menarik Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebagai Turut Tergugat II dalam Perkara *a quo* dan memohon Majelis Hakim memerintahkannya untuk membalik nama kembali Sertifikat hak atas tanah. Petitum demikian tidak pasti karena hanya dapat dilaksanakan dengan pemenuhan syarat formil suatu permohonan keputusan tata usaha negara tentang pencabutan/pembatalan peralihan hak yang diatur dalam Pasal 50 ayat (1) Jo. Pasal 58 ayat (2) huruf c Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang secara *a contrario actus* merupakan kekuasaan eksekutif yakni, Pemerintah yang tidak dapat dicampuri oleh kekuasaan kehakiman. Oleh karena itu, Petitum demikian tergolong tidak jelas dan tentu tidak dapat diterima;
 - Bahwa, dasar untuk mengajukan gugatan ternyata juga tidak sempurna, dalam hal ini Petitum Angka 6 menuntut Turut Tergugat II untuk membaliknamakan kembali Sertifikat hak atas tanah namun, Perkara *a quo* tidak memuat fakta pembayaran yang terlebih dahulu ada, sedangkan maksud gugatan Perkara *a quo* adalah tentang pembatalan Akta Jual-Beli. Merujuk pada Pasal 1527 dan Pasal 1532 KUHPdata, fundamentum petendi Perkara *a quo* tidak memuat dasar fakta yang lengkap dan bertentangan dengan perlindungan hak Tergugat I selaku Pembeli. Oleh karenanya gugatan demikian patut dinyatakan tidak dapat diterima;
 - Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* berkenan untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat dan memutuskan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, telah dibantah oleh Penggugat dalam repliknya dimana **Gugatan** yang kami ajukan adalah merupakan perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh **Tergugat I dan Tergugat II**, dimana **Tergugat II** melakukan Jual Beli Objek tanah milik Bersama **Penggugat** dengan **Tergugat III**, tanpa sepengetahuan dan persetujuan **Tergugat III dan Penggugat**, karena Objek Tanggungan

Halaman 24 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr



hutang **Tergugat III** kepada **Tergugat I** adalah dilakukan tanpa persetujuan Penggugat (**Istri sah Penggugat III**). Didalam **Gugatan** kami sebelumnya sudah kami jelaskan bahwa Peggugat dan Tergugat III, adalah Pemilik Sah tanah seluas 508m² (lima ratus delapan persegi), serta bangunan rumah ppermanen diatasnya dengan alas Hak Gunabangunan Nomor 2450 Tahun 2000, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Pekanbaru pada tanggal 07 Maret 2000 yang dikenal terletak di Jl. Fajar Sari, RT.01, RW.07, KELURAHAN TANGKERANG SELATAN , KECAMATAN BUKIT RAYA KOTA PEKANBARU, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan
- Sebelah Selatan berbatasan deengan Jalan
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ini Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, yang ternyata Para Tergugat dan Turut Tergugat II telah mampu memberi jawaban atas gugatan Penggugat sehingga harus dipahami bahwa gugatan Penggugat ternyata cukup jelas dan terang atau tidak kabur, disamping itu untuk mengetahui dalil kebenaran atas gugatan Penggugat sebagaimana dalam gugatannya tentunya dalam masalah ini telah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan terlebih dahulu oleh Penggugat dan berada diluar materi eksepsi, oleh karenanya menurut hukum sudah sepatutnya terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dalam masalah ini harus dinyatakan ditolak;

2. Gugatan Perkara *a quo* salah objek (*error in objecto*).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikatakan Gugatan Perkara *a quo* salah objek (*error in objecto*) dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, Penggugat dalam gugatan Perkara *a quo* mendalilkan tanah objek perkara yaitu berdasarkan **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2450 Tahun 2000, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Pekanbaru pada tanggal 07 Maret 2020** yang terletak di Jl. Fajar Sari RT.01/RW.07 Kelurahan Tangkerang Selatan, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru (**Vide Duduk Soal Angka 4 dan 5**);
- Bahwa, objek tanah tersebut ternyata bukanlah objek tanah yang diperoleh Tergugat I melalui peralihan hak akibat jual-beli dari Tergugat II berdasarkan

Halaman 25 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr



Akta Jual-Beli Nomor 149 / 2022 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fachrianti Putri, S.H. yang berkantor di Jalan Hasanuddin Nomor 54, Pekanbaru. Objek tanah yang diperoleh Tergugat I yaitu, sebidang tanah seluas 508m² meliputi bangunan yang didirikan di atasnya berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Tanah No.1814 Tahun 2000**. Sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2268/2009; dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 05010702.03146 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 14.71.020.004.007-0402.0; yang terletak di Kelurahan Tangkerang Selatan, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau;

- Bahwa, tanah objek perkara yang dimaksud oleh Penggugat juga tidak jelas. Ketidakjelasan mana yaitu Penggugat mendalilkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2450 **Tahun 2000** sedangkan Penggugat sendiri menyampaikan Sertifikat tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Pekanbaru pada tanggal **07 Maret 2020**. Hal tersebut dipertegas oleh Penggugat pada Posita gugatannya (*Vide* Duduk Soal Angka 4). Dalam hal ini bilamana itu adalah kekeliruan maka kekeliruan itu bukanlah kesalahan pengetikan (*typo*) melainkan hal substansial dalam mengemukakan objek dalam perkara yang tidak dapat diterima;
- Oleh karena Perkara *a quo* ternyata salah dalam menentukan objek perkara. Maka, Para Tergugat dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat dan memutuskan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, telah dibantah oleh Penggugat dalam repliknya dimana memang benar di dalam **Gugatan** kami sebelumnya bahwa sertifikat Hak guna bangunan Nomor 2450 diterbitkan oleh badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada tanggal 07 Maret 2000, namun tertulis di Gugatan kami pada tanggal 07 Maret 2020, hal itu memang terjadi kesalahan ketikan dan kewenangan Majelis Hakim lah yang menilai hal tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ini Majelis Hakim berpendapat bahwa benar dalam gugatan Penggugat mendalilkan tanah objek perkara yaitu berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2450 Tahun **2000**, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan



Nasional Pekanbaru pada tanggal 07 Maret **2020** yang terletak di Jl. Fajar Sari RT.01/RW.07 Kelurahan Tangkerang Selatan, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, dan terhadap dalil yang demikian Penggugat mengakui terdapat adanya kesalahan pengetikan. Menurut Majelis Hakim kesalahan angka pada tahun penerbitan sertifikat tersebut tidak serta merta menyebabkan gugatan Penggugat salah objek, karena sejatinya Penggugat mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2450 Tahun 2000, dan kesalahan pengetikan hanya pada tahun penerbitan oleh Badan Pertanahan Nasional Pekanbaru pada tanggal 07 Maret 2020, disamping itu dalam masalah ini telah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan terlebih dahulu oleh Penggugat dan berada diluar materi eksepsi, oleh karenanya menurut hukum sudah sepatutnya terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dalam masalah ini harus dinyatakan ditolak;

3. Gugatan Perkara *a quo nebis in idem* (exceptio judicate).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikatakan Gugatan Perkara *a quo nebis in idem* (exceptio judicate) dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, secara materiil sengketa atau perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat I yang berawal dari hubungan hukum jual-beli sebagaimana Perkara *a quo* semula telah diperiksa dan mendapat Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam Perkara No. Register 326/Pdt.G/2022/PN Pbr, Tanggal 18 April 2023 dengan amar putusan sebagai berikut :
 - **Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;**
 - **Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);**
 - **Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 149/2022 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fachrianti Putri, S.H. adalah Sah dan Mengikat;**
 - **Memerintahkan TERGUGAT untuk mencabut segala bentuk pernyataan keberatan atas pendaftaran peralihan hak akibat jual-beli dalam Akta Jual-Beli Nomor 149/2022 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fachrianti Putri, S.H. di Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Pekanbaru;**
 - **Memerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk mematuhi dan tunduk pada isi Putusan Perkara *a quo*;**



- **Memerintahkan TURUT TERGUGAT II untuk menerima pendaftaran dan melaksanakan peralihan hak akibat jual-beli dalam Akta Jual-Beli Nomor 149/2022 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fachrianti Putri, S.H;**
- **Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.365.000,- (satu juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) ;**
- **Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;**

- Bahwa, Perkara *a quo* dengan obyek maupun para pihak yang sama telah diputus oleh Pengadilan sebelumnya dan telah berkekuatan hukum dengan mengabulkan gugatan Tergugat I. Oleh karena itu berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, Tanggal 6 Desember 1969 yang menyatakan "Hakikat dari asas hukum *ne bis in idem* adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama." Maka gugatan Perkara *a quo* tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya (*res judicata*). Para Tergugat dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat dan memutuskan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) .

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, telah dibantah oleh Penggugat dalam repliknya dimana Gugatan Penggugat adalah *Nebis in idem* (ekseption judicate), adalah tidak benar serta tidak berdasarkan fakta hukum, karena subjek dalam perkara *a quo*, berbeda dengan subjek dalam perkara Perdata Nomor Register 326/Pdt.G/2022/PN Pbr, tanggal 18 April 2023.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ini Majelis Hakim 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;

Halaman 28 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr



- c. Perkara yang disengketakan dalam putusan tersebut telah berakhir dengan tuntas;
- d. Subyek atau pihak yang berperkara adalah sama;
- e. Objek yang digugat sama;

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

- Bahwa awal perkara gugatan ini sebelumnya adalah perkara Perdata Nomor 326/Pdt.G/2022/PN Pbr (vide bukti T.I&II-6, TT.II-4);
- Bahwa dalam perkara 326/Pdt.G/2022/PN Pbr tersebut, diketahui bahwa :
 - Penggugat dalam perkara aquo berkedudukan sebagai isteri dari Tergugat (Ir. MULYASMAN) dalam perkara Perdata Nomor: 326/Pdt.G/2022/PN Pbr (vide bukti P-1, P-2 dan P-4) sehingga antara Penggugat dengan Ir. MULYASMAN III mempunyai kepentingan hukum yang sama;
 - Tergugat I dalam perkara aquo berkedudukan sebagai Penggugat dalam perkara Perdata Nomor: 326/Pdt.G/2022/PN Pbr;
 - Tergugat II dalam perkara aquo berkedudukan sebagai Turut Tergugat I dalam perkara Perdata Nomor: 326/Pdt.G/2022/PN Pbr;
 - Tergugat III dalam perkara aquo berkedudukan sebagai Tergugat dalam perkara Perdata Nomor: 326/Pdt.G/2022/PN Pbr;
 - Turut Tergugat II dalam perkara aquo berkedudukan sebagai Turut Tergugat II dalam perkara Perdata Nomor: 326/Pdt.G/2022/PN Pbr;
 - Turut Tergugat I dalam perkara aquo tidak ikut sebagai pihak dalam perkara Perdata Nomor: 326/Pdt.G/2022/PN Pbr
- Bahwa dalam perkara Nomor: 326/Pdt.G/2022/PN Pbr tersebut, merupakan objek yang sama dalam perkara a quo yaitu terkait jual beli sebidang tanah dengan luas 508 M² (Lima ratus delapan meter persegi) dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan Nomor 2450 Tahun 2000, yang terletak di Jl. Fajar Sari RT. 01 RW. 07, Kelurahan Tangkerang Selatan Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru berdasarkan adanya Akta Jual Beli Nomor 149/2022 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fachrianti Putri, S.H;
- Bahwa perkara Nomor: 326/Pdt.G/2022/PN Pbr telah diputus pada tanggal 18 April 2023;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perkara Nomor: 326/Pdt.G/2022/PN Pbr diputus bukan dalam putusan verstek;
- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 326/Pdt.G/2022/PN Pbr tanggal 18 April 2023 telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 326/Pdt.G/2022/PN Pbr tanggal 18 April 2023, terhadap Akta Jual Beli Nomor 149/2022 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fachrianti Putri, S.H telah diperiksa dan dipertimbangkan bahwa terhadap Akta Jual Beli Nomor 149/2022 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fachrianti Putri, S.H, telah sah menurut hukum (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997), dan berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016 Mahkamah Agung RI, maka Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara;

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 inkracht (berkekuatan hukum tetap), maka terhadap perkara yang demikian dapat diterapkan asas *ne bis in idem*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, oleh karena gugatan Penggugat memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya yang telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkracht (berkekuatan hukum tetap), maka terhadap gugatan Penggugat yang demikian dapat dikualifisir sebagai gugatan *Nebis In Idem*, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I dan Tergugat II beralasan hukum untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang Gugatan Perkara *a quo nebis in idem* (*exceptio judicate*) telah dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak akan memeriksa dan memutus pokok perkara dalam perkara *a quo* dan oleh karena itu gugatan dalam pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*);

Halaman 30 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



DALAM REKONVENSI;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi *mutatis mutandis* dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan hukum dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi perkara aquo dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*), maka majelis berkesimpulan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*), maka Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dalam RBg serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI;

DALAM EKSEPSI;

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang Gugatan Perkara *a quo Nebis In Idem (exceptio judicate)*;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*);

DALAM REKONVENSI;

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.652.000,00 (satu juta enam ratus lima puluh dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Rabu, tanggal 08 Januari 2025, oleh Dedy, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Indra Lesmana Karim, S.H.,

Halaman 31 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



dan Indra Lesmana Karim, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr tanggal 13 Juni 2024, putusan mana pada hari Jumat, tanggal 10 Januari 2025, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota, dibantu oleh Marlinen Gresly S, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat II secara E-litigasi, dengan tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I. Putusan ini telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari Jumat, tanggal 10 Januari 2025;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Zefri Mayeldo Harahap, S.H., M.H.

Dedy, S.H., M.H.

Indra Lesmana Karim, S.H.

Panitera Pengganti,

Marlinen Gresly S, S.H.

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran perkara.....Rp.	30.000,00
2. Panggilan Pos Tercatat.....Rp.	392.000,00
3. Biaya Pemeriksaan Setempat...Rp.	890.000,00
4. Biaya Pemb. PS Ke Lurah.....Rp.	200.000,00
5. Redaksi.....Rp.	10.000,00
6. Materai.....Rp.	10.000,00
7. PNBP.....Rp	70.000,00
8. Alat Tulis Kantor.....Rp.	50.000,00
Jumlah.....Rp.	1.652.000,00
(satu juta enam ratus lima puluh dua ribu rupiah)	