



**PUTUSAN**  
Nomor 361 PK/Pdt/2017

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

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**RIAN PRATAMA, S.H., M.Kn.**, Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Sanggar Kencana XVI, Nomor 12, RT. 004, RW. 002, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Buahbatu, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sri Suharyono, S.H., dan kawan, Para Advokat dan Penasehat Hukum pada "Kantor Hukum Sri Suharyono, S.H. & Rekan", berkantor di Jalan Gajah Nomor 27 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Februari 2017;  
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I;

L a w a n

**1. EVA FATIMAH**, bertempat tinggal terakhir di Jalan Purbasari RT. 006, RW. 001, Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung

**2. YO SWIE TJIN**, bertempat tinggal di Jalan Samiaji Nomor 45 Kelurahan Arjuna, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Rachmat, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor AR & Partner Advocates and Counselor at Law, berkantor di Perumahan D'Marakes Blok A2 Nomor 46, Kelurahan Derwati, Kecamatan Rancasari, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2017;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi/Tergugat I, II/Terbanding II dan Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 888 K/Pdt/2016 tanggal 19 Juli 2016 yang telah berkekuatan

*Halaman 1 dari 14 Hal. Put. Nomor 361 PK/Pdt/2017*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi/Tergugat I, II/Terbanding II dan Pembanding dengan *posito* gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dengan daerah kerja Kota Bandung dan berkantor di Jalan Karawitan Nomor 93 Bandung;
2. Bahwa pada tanggal 19 Juni 2012, Penggugat mengeluarkan salinan 2 buah akta jual beli Tergugat I dan Tergugat II untuk jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Cisaranten Kulon, Jalan Kampung Cipagalo, setempat dikenal dengan Evergreen Town House Kavling A.15 dan A.16 yaitu:
  - Akta Jual Beli Nomor 250 / 2012 tanggal 19 Juni 2012 untuk pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7415 / Kel. Cisaranten Kulon sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 20-04-2011 Nomor 00098/2011 seluas 97 m<sup>2</sup>;
  - Akta Jual Beli Nomor 251 / 2012 tanggal 19 Juni 2012 untuk pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 7416 / Kel. Cisaranten Kulon sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 20-04-2011 Nomor 00098 9/2011 seluas 103 m<sup>2</sup>;
3. Bahwa sebelum Penggugat mengeluarkan akta jual beli Para Pihak menandatangani akta-akta jual beli sebagaimana dimaksud dalam point 2 di atas, awal bulan Mei 2012 Tergugat I meminta staff Penggugat (Ibu Gilang) untuk datang ke kantornya dan membuat Akta Jual Beli atas nama Tergugat II, dan pada saat itu Ibu Gilang bertemu dengan Tergugat II di kantor developer. Dua hari kemudian staff Tergugat I yang bernama Sisi memberikan dua sertifikat Asli yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 7281/Kel. Cisaranten Kulon, luas 108 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor 7282, luas 108 m<sup>2</sup> keduanya atas nama Tergugat I, yang kemudian dicek Kantor Pertanahan Kota Bandung, dan setelah dicek, sertifikat asli tersebut dalam keadaan clear tidak ada pembebanan Hak Tanggungan, sitaan atau blokir dari pihak lain dan Penggugat membuat Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Milik tersebut;
4. Bahwa sebelum membuat Akta Jual Beli yang diinginkan oleh Tergugat I, Penggugat sudah meminta kepada Tergugat I untuk memenuhi persyaratan pembuatan Akta Jual Beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu; identitas para pihak berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual suami isteri, KTP pembeli, surat nikah penjual dan kartu keluarga. Selain itu

Halaman 2 dari 14 Hal. Put. Nomor 361 PK/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat juga meminta data obyek jual beli berupa asli sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, Ijin Mendirikan Bangunan dan Pajak Bumi dan Bangunan 10 tahun terakhir. Sertifikat-sertifikat asli tersebut akan dicek ke Kantor Pertanahan Kota Bandung lebih dahulu sebelum dibuatkan akta jual beli. Selain itu Penggugat juga meminta kepada Para Tergugat untuk melunasi kewajiban pajak masing-masing berupa pajak penjual (PPH) dan pajak pembeli (BPHTB);

5. Bahwa pada tanggal 8 Mei 2012, Tergugat I menelepon staff Penggugat (Ibu Gilang) dan mengatakan bahwa sertifikat yang dibawa oleh stafnya yang bernama Sisi adalah salah karena sebetulnya kavling yang dibeli Tergugat II tersebut adalah kaveling A15 dan A16 terdiri dari sertifikat SHM Nomor 7415 dan SHM 7416 keduanya terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon, atas nama Tergugat I, dan Tergugat I menyuruh stafnya untuk menukar SHM tersebut dan memberikan fotocopy sertifikatnya dan mengatakan bahwa sertifikat asli akan segera disusulkan kepada Penggugat, dengan alasan pada saat itu Tergugat I baru saja pindah kantor sehingga beikas-berkasnya belum tersusun dan banyak yang terselip dan saat itu bisa juga sertifikatnya sedang dalam proses pembetulan di BPN;

6. Bahwa pada tanggal 10 Mei 2012 Tergugat I datang bersama dengan Tergugat II untuk menandatangani Akta Jual Beli di kantor Penggugat, dan pada saat pembacaan Akta Jual Beli Penggugat mengatakan kepada para pihak bahwa sertifikat yang asli belum berada di Penggugat dan hanya ada photocopynya saja, dan dari proses penandatanganan Akta Jual Beli tersebut Tergugat I belum menyerahkan sertifikat asli SHM 7415 dan SHM 7416 Cisaranten Kulon pada Penggugat. Selain itu, Tergugat I belum membayar pajak penjual (pph), Tergugat II juga belum membayar pajak pembeli (bphtb) sehingga Penggugat belum bisa memberi nomor dan tanggal pada Akta Jual Beli tersebut. Penggugat akan memberikan nomor dan tanggal atas 2 draf Akta Jual Beli yang sudah ditandatangani setelah sertifikat asli SHM 7415 dan SHM 7416 diserahkan ke Penggugat, selain itu pajak-pajak juga harus sudah dibayar;

7. Bahwa pada tanggal 19 Juni 2012 Tergugat I menelpon Penggugat untuk memberikan dulu salinan Akta Jual Beli atas nama Tergugat II dengan alasan suami Tergugat II sudah marah marah dan kebetulan pada saat itu juga suami Tergugat II datang ke kantor untuk meminta salinan Akta Jual Beli dan memaksa, kemudian Penggugat menyarankan kepada suami Tergugat II untuk mengambil salinan Akta Jual Beli di kantor developer saja;

Halaman 3 dari 14 Hal. Put. Nomor 361 PK/Pdt/2017

#### 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)



8. Bahwa setelah suami Tergugat II pulang dari kantor Penggugat, staffnya Tergugat I bernama Ibu Tati datang ke kantor Penggugat untuk meminta salinan Akta Jual Beli dan mengatakan bahwa Tergugat I segera akan menyerahkan Sertifikat Aslinya kepada Penggugat, dan dengan bujuk ayu Tergugat I akhirnya Penggugat memberikan salinan Akta Jual Beli dengan nomor 250/2012 dan 251/2012 tertanggal 19 Juni 2012 untuk pegangan sementara Tergugat II dan pada saat Akta Jual Beli dikeluarkan, kedua sertifikat asli yaitu SHM Nomor 7415 dan SHM Nomor 7416 belum diserahkan ke Penggugat, serta pajak penjual dan pembeli belum dibayar sampai saat ini;

9. Bahwa Tergugat II dan suaminya sempat datang beberapa kali kepada Penggugat untuk menanyakan proses balik namanya dan Penggugat mengatakan bahwa sertifikat belum diberikan oleh pihak developer kepada Penggugat, kemudian Penggugatpun menyelidiki keberadaan sertifikat tersebut ke BPN dan ternyata setelah dilacak sertifikat tersebut sedang dalam jaminan bank yaitu SHM Nomor 7415/Cisaranten Kulon ada di Bank Nagari atas nama NY. Andriyati sedangkan SHM Nomor 7416/Cisaranten Kulon ada di Bank Mandiri atas nama Tuan Andri. Setelah mengetahui sertifikat dalam jaminan Penggugat memberitahukan Tergugat II dan bermaksud untuk menarik Akta Jual Beli karena sertifikat ada dalam jaminan maka Akta Jual Beli harus dibatalkan;

10. Bahwa kemudian Penggugat terus mendatangi Kantor Developer Evergreen Town House meminta pertanggungjawaban Tergugat I untuk segera memberikan sertifikat-sertifikat asli tersebut, tetapi Tergugat I mengatakan akan segera memberikan sertifikat-sertifikatnya dan mengambilnya di bank;

11. Bahwa saat ini Tergugat I tidak diketahui keberadaannya, sehingga penyelesaian secara musyawarah tidak dapat diselesaikan, yaitu menghadirkan SHM asli Nomor 7415 dan SHM Nomor 7416/keduanya berada di Kelurahan Cisaranten Kulon. Selain itu Pajak Penjual dan Pajak Pembeli belum dibayar. Biaya pembuatan akta jual beli juga belum dibayar oleh para pihak;

12. Bahwa selama mencari penyelesaian, Tergugat II telah melaporkan adanya dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan kepada Kepolisian, yang diproses di Kepolisian Resort Kota Besar Bandung, yang saat ini Tergugat I dinyatakan sebagai DPO, berdasarkan Laporan Polisi Nomor LP/1119/ V/2013/JBR/Polrestabes Bdg tanggal 06 Mei 2013;



13. Pada awal bulan Juni 2013 Penggugat pernah menghubungi Bank pemegang hak tanggungan untuk mencoba menyelesaikan sertifikat tersebut karena Penggugat bermaksud menolong atau mencari jalan ke luar untuk menyelesaikan masalah tersebut tetapi tidak mendapatkan penyelesaian yang baik;

14. Bahwa pada tanggal 2 Juli 2014 Penggugat meminta kepada Tergugat II dan suami untuk datang ke kantor Penggugat dan membuat kesepakatan agar Tergugat II dapat membatalkan Akta Jual Beli dahulu sementara kita bernegosiasi dengan Bank pemegang hak tanggungan;

15. Bahwa berdasarkan syarat-syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara dijelaskan bahwa ada 4 persyaratan yang harus dipenuhi untuk membuat suatu perjanjian diantaranya (1) Adanya kesepakatan kedua belah pihak; (2) Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum; (3) Adanya Obyek dan (4) Adanya kausa yang halal;

16. Bahwa perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II melalui Penggugat adalah tidak sah karena menurut Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum;

17. Bahwa dalam pembuatan akta jual beli nomor 250/2012 tanggal 19 Juni 2012 dan 251/2012 tanggal 19 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Penggugat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dilandasi itikad baik, yaitu adanya dugaan penipuan dan penggelapan dari Tergugat I kepada Tergugat II dan Penggugat. Selain itu para pihak belum memenuhi syarat administratif berupa pembayaran pajak para pihak, menghadirkan asli sertifikat dan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan Kota Bandung;

18. Bahwa tidak terpenuhinya syarat-syarat subyektif dan obyektif di atas dapat

menyebabkan perjanjian menjadi tidak sah, perjanjian yang tidak sah karena tidak terpenuhinya salah satu syarat subyektif akan mengakibatkan perjanjian itu dapat dibatalkan (*canceling*) oleh salah satu pihak atau pihak lain yang berkepentingan, sebaliknya apabila tidak sahnya perjanjian itu disebabkan karena tidak terpenuhinya syarat obyektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*nul and void*);

19. Dengan melihat, mempelajari syarat-syarat dan kondisi-kondisi dalam penerbitan atau pembuatan Akta Jual Beli Nomor 250/2012 tanggal 19 Juni 2012 dan 251/2012 tanggal 19 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Penggugat,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melanggar sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, maka akta-akta tersebut harus dibatalkan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Akta Jual Beli Nomor 250/2012 tanggal 16 Juni 2012 dan Akta Jual Beli 251/2012 tanggal 16 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Penggugat adalah cacat hukum;
3. Membatalkan Akta Jual Beli Nomor 250/2012 tanggal 16 Juni 2012 dan Akta Jual Beli 251/2012 tanggal 16 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Penggugat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Subsidiar:

Apabila Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls IA Bandung berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa, dalam surat gugatannya, angka 3, halaman 2, Penggugat mengatakan sebagai berikut: n...Dua hari kemudian staff Tergugat I yang bernama Sisi memberikan dua sertifikat Asli yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 7281/Kel. Cisaranten Kulon, luas 108 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor 7282, luas 108 m<sup>2</sup> keduanya atas nama Tergugat I, yang kemudian dicek Kantor Pertanahan Kota Bandung, dan setelah dicek, sertifikat asli tersebut dalam keadaan clear tidak ada pembebanan Hak Tanggungan, sitaan atau blokir dari pihak lain dan Penggugat membuat Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Milik tersebut";

Bahwa, dalam surat gugatannya, angka 9, halaman 3, Penggugat mengatakan sebagai berikut: "... kemudian Penggugatpun menyelidiki keberadaan sertifikat tersebut ke BPN dan ternyata setelah dilacak sertifikat tersebut sedang dalam jaminan bank yaitu SHM Nomor 7415/Cisaranten Kulon ada di Bank Nagari atas nama Ny. Andriyati sedangkan SHM Nomor 7416/Cisaranten Kulon ada di Bank Mandiri nama Tn. Andri ";

Bahwa, atas surat gugatannya, angka 3, halaman 2 dan angka 9, halaman 3, sebagaimana telah dikutip di atas, adalah bertentangan dengan adagium hukum: "lebih baik kelebihan pihak dari pada kurang pihak", dengan tidak menjadikan BPN Kota Bandung, Bank Nagari, Ny. Andriyati, Bank Mandiri dan

Halaman 6 dari 14 Hal. Put. Nomor 361 PK/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tn. Andri sebagai para pihak dalam perkara *a quo*; Dengan demikian, gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah kurang pihak;

Dalam Eksepsi:

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 381/Pdt.G/2014/PN.Bdg tanggal 6 April 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 250/2012 tanggal 16 Juni 2012 dan Akta Jual Beli 251/2012 tanggal 16 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Penggugat adalah cacat hukum;
3. Membatalkan Akta Jual Beli Nomor 250/2012 tanggal 16 Juni 2012 dan Akta Jual Beli 251/2012 tanggal 16 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Penggugat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang sampai sekarang berjumlah Rp2.901.000,00 (dua juta sembilan ratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 451/PDT/2015/PT.BDG tanggal 23 November 2015 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 6 April 2015, Nomor 381/Pdt.G/2014/PN Bdg., yang dimohon banding tersebut;
- Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Pembanding/Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding I untuk sebagian;
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 250/2012 tanggal 16 Juni 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 251/2012 tanggal 16 Juni 2012 yang dibuat di hadapan Penggugat adalah cacat hukum;
- Menghukum Pembanding/Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding I untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 888 K/Pdt/2016 tanggal 19 Juli 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Halaman 7 dari 14 Hal. Put. Nomor 361 PK/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi YO SWIE TJIN tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 451/PDT/2015/PT BDG., tanggal 23 November 2015, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 381/Pdt.G/2014/PN Bdg., tanggal 6 April 2015;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 888 K/Pdt/2016 tanggal 19 Juli 2016 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Termohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding I pada tanggal 7 Februari 2017 kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding I diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 23 Februari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 05/SRT.PDT/PK/2017/PN.Bdg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Februari 2017 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I, II pada tanggal 3 Maret 2017;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 30 Maret 2017;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon

Halaman 8 dari 14 Hal. Put. Nomor 361 PK/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. *Judex Juris* Telah Mengabulkan Suatu Hal Yang Tidak Dituntut;

Bahwa *Judex Facti* dalam putusannya pada halaman 12 telah mengambil pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

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

- Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung) telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:
  - a. Bahwa kecuali diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan pihak yang berhak mengajukan gugatan pembatalan terhadap perjanjian perdata adalah pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut, hal mana tidak terbukti adanya dalam perjanjian jual beli *a quo*;
  - b. Bahwa sesuai dengan fakta persidangan, gugatan dalam perkara *a quo* diajukan oleh Notaris/PPAT pihak yang tidak memiliki kepentingan ekonomi dan bukan pihak dalam perjanjian jual beli dalam perkara *a quo*, sehingga Penggugat tidak memiliki kualitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo*, karenanya gugatan harus dinyatakan tidak diterima;
- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat berkeberatan terhadap putusan *Judex Juris* yang menyebutkan Penggugat tidak memiliki kualitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo*, karenanya gugatan harus dinyatakan tidak diterima;
- Bahwa keberatan Pemohon Peninjauan Kembali didasarkan alasan apa yang disebutkan oleh *Judex Juris* tersebut merupakan hal yang tidak pernah dituntut oleh Termohon Kasasi;
- Bahwa yang dituntut oleh Termohon Kasasi sebagaimana ternyata dari Bukti P-1 dan P-2 berupa photocopy minuta Akta Jual Beli Nomor 250/2012 dan 251/2012 tanggal 19 Juni 2012 adalah pembatalan akta jual beli tersebut karena adanya penipuan dan perbuatan melawan hukum dalam proses pembuatan akta-akta *a quo* yang dilakukan oleh Termohon PK II dahulu Termohon Kasasi II/Terbanding I/Tergugat I;

Halaman 9 dari 14 Hal. Put. Nomor 361 PK/Pdt/2017



2. Dalam Putusan *Judex Juris* Terdapat Suatu Kekhilafan Hakim Atau Suatu Kekeliruan Yang Nyata:

- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat berkeberatan terhadap putusan *Judex Juris* dalam pertimbangannya yang menyebutkan Penggugat tidak memiliki kualitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo*, karenanya gugatan harus dinyatakan tidak diterima;

- Bahwa keberatan Pemohon Peninjauan Kembali didasarkan alasan apa yang disebutkan oleh *Judex Juris* tersebut merupakan suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, karena yang menjadi obyek sengketa adalah Akta Jual Beli Nomor 250/2012 dan 251/2012 kesemuanya tertanggal 19 Juni 2012, dan para pihaknya adalah: Pemohon PK sebagai Pejabat Pembuat akta, Termohon PK I sebagai Pembeli dan Termohon PK II sebagai Penjual;

- Bahwa pertimbangan *Judex Juris* yang menyatakan gugatan dalam perkara *a quo* diajukan oleh Notaris/PPAT pihak yang tidak memiliki kepentingan ekonomi dan bukan pihak dalam perjanjian jual beli *a quo*, adalah suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata karena sangat jelas Pemohon PK adalah pihak yang membuat akta *a quo* dan disebut akta-akta *a quo*. Pemohon PK sangat dirugikan atas tindakan Termohon PK 11 yang telah nyata-nyata menipu dan memperdaya Pemohon PK untuk membuat Akta Jual Beli Nomor 250/2012 dan 251/2012 kesemuanya tertanggal 19 Juni 2012. Kerugian yang diderita Pemohon PK adalah secara materil memang tidak banyak, tetapi kerugian immaterial yang sangat besar yaitu keabsahan akta notariil menjadi gugur dan akan mempengaruhi kredibilitas serta nama baik Pemohon PK menjadi jelek, karena akta yang dibuat Pemohon PK tidak benar, meskipun mengenai isi akta adalah tanggungjawab dari Termohon PK I dan Termohon PK II;

- Bahwa Termohon PK I selaku pembeli tidak dirugikan dengan adanya pembatalan Akta Jual Beli nomor 250/2012 dan 251/2012 tanggal 19 Juni

2012 karena Termohon PK I telah membayar seluruh uang atas harga jual beli kepada Termohon PK II sebelum dibuat akta-akta tersebut

Halaman 10 dari 14 Hal. Put. Nomor 361 PK/Pdt/2017



dihadapan Pemohon PK. Antara Termohon PK I dengan Termohon PK II telah dibuat perjanjian jual beli tanggal 3 Maret 2011 atas kavling 15 dan 16 Perumahan Evergreen Town House RT.006 RW.001 Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecomaton Arcamanik, Kota Bandung yang sesuai dengan bukti T-II-2 dan Surat Kesepakatan tanggal 7 Oktober 2011 sesuai bukti T-II-3 serta bukti T-II-4, bukti T-II-5, bukf T-II-6, bukti T-II-7, bukti T-II-8, bukti T-II-9;

- Apabila Termohon PK II tetap ingin mempertahankan Akta Jual Beli Nomor 250/2012 dan 251/2012 tanggal 19 Juni 2012 adalah justru sangat salah karena kedua akta tersebut cacat hukum yang disebabkan kesalahan dari Termohon PK I dan Termohon PK II secara bersama-sama, yang menyuruh dan memaksa Pemohon PK untuk menandatangani, membuat dan mengeluarkan salinan AJB Nomor 250/2012 dan Nomor 251/2012 tanggal 19-07-2012, padahal Pemohon PK sudah mengingatkan untuk menunda penandatanganan akta-akta tersebut dengan terlebih dahulu memenuhi syarat-syarat pembuatan ajb. Hal ini terungkap dari pemeriksaan saksi Penggugat yaitu Gilang Sritanjung dan Litis Nurhayati yang tidak dibantah dipersidangan oleh Termohon PK I/dahulu Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat II;

- Bahwa Termohon PK I dan Termohon PK II telah menyuruh Pemohon Kasasi untuk mencantumkan segala klausula yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 250/2012 dan 251/2012 tanggal 19 Juni 2012 dan tidak pernah ada keberatan dan kedua belah pihak diantaranya pada saat tandatangan hanya menggunakan fatacapy sertifikat atau sertifikat asli belum tidak dihadirkan dihadapan Pemohon PK termasuk mencantumkan harga jual beli yang seharusnya masing-masing ajb adalah Rp149.355.000,00 padahal harga sebenarnya adalah Rp812.000.000,00. Jadi Termohon PK I dan Termohon PK II telah secara bersama-sama diduga berusaha menggelapkan pajak penjual dan pembeli yang harus ditanggung masing-masing;

- Apabila Akta Jual Beli Nomor 250/2012 dan Nomor 251/2012 tanggal 19 Juni 2012 tetap tidak dibatalkan, maka Termohon PK I memegang 2 perjanjian yang saling bertentangan, padahal yang benar sesuai dengan fakta dan lebih kuat adalah Perjanjian Jual Beli antara Termohon PK I dan Termohon PK II tanggal 3 Maret 2011 dan surat kesepakatan dan Termohon PK I dengan Termohon PK II tanggal 7 Oktober 2011. Hal itu disebabkan sejak 03-10-2011 SHM Nomor 7415



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Nomor 7416 bukan atas nama Termohon PK II tetapi atas nama Nona Andriyati, jadi Termohon PK II sudah melakukan tindak pidana penggelapan dan penipuan terhadap Termohon PK I sejak tanggal 3-10-2011, jauh sebelum datang ke Pemohon PK;

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa setelah meneliti dengan cermat isi memori peninjauan kembali tanggal 22 Februari 2017 dan kontra memori peninjauan kembali tanggal 30 Maret 2017 dikaitkan dengan pertimbangan putusan *Judex Juris* ternyata tidak terdapat adanya kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

Bahwa gugatan pembatalan jual beli oleh Notaris/PPAT tidak dapat dilakukan oleh Notaris karena Notaris dalam pembuatan akta perjanjian tidak termasuk sebagai pihak sehingga Notaris tidak mempunyai kepentingan dalam jual beli objek perkara tersebut, maka dengan demikian putusan *Judex Juris* yang membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi sudah tepat;

Bahwa adapun keberatan-keberatan Para Pemohon Peninjauan Kembali pada dasarnya hanya mengenai hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Juris*, sehingga pada prinsipnya keberatan-keberatan tersebut hanyalah merupakan perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan *Judex Juris* dalam menilai gugatan dipersidangan, sehingga bukan merupakan kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 67 Huruf F Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali **RIAN PRATAMA, S.H., M.Kn.** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan

Halaman 12 dari 14 Hal. Put. Nomor 361 PK/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **RIAN PRATAMA, S.H., M.Kn.** tersebut;

2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 15 Agustus 2017 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., CN., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ayumi Susriani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd/

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd/

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Ketua Majelis,

ttd/

Dr. Yakup Ginting, S.H., CN., M.Kn.

Panitera Pengganti,

ttd/

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....	<u>Rp2.489.000,00</u>	
Jumlah .....	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan :

Mahkamah Agung RI.  
Atas nama Panitera,  
Panitera Muda Perdata,

Halaman 13 dari 14 Hal. Put. Nomor 361 PK/Pdt/2017



**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
196303251988031001