



P U T U S A N
Nomor 220 PK/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **HOWARD GENIAL**, bertempat tinggal di Jalan Cempaka XIV Nomor 33 RT. 019 RW. 005 Kelurahan Mawar, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan;
2. **MARGARETH LILIANY LIMBRI**, bertempat tinggal di Jalan Cempaka XIV Nomor 33 RT. 019 RW. 005 Kelurahan Mawar, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Abd. Basyit Syukur, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di "Abd. Basyit Syukur & Rekan", beralamat kantor di Jalan Brigjend. H. Hasan Basri (Kayu Tangi) Gang Rahim Nomor 07 RT. 14, Kelurahan Pangeran, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin – 70124, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Juli 2012;

Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu para Pemohon Kasasi I/Tergugat I dan II/para Terbanding;

m e l a w a n

ANTONIUS HANDOKO TANJAYA, bertempat tinggal di Jalan Letjend. Haryono MT, Nomor 76 RT. 007 RW. 003 Kelurahan Kertak Hanyar, Kecamatan Banjarmasin Tengah - Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dedy Fathurrahman, S.H., Advokat pada Kantor Hukum "Lembaga Hukum & Bisnis" yang berkantor di Gedung CBU World Lt. 2 Ruang Legal Jalan A. Yani KM. 7,4, Kelurahan Kertak Hanyar, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2012;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding;

Hal. 1 dari 23 Hal. Putusan Nomor 220 PK/Pdt/2013



d a n

NEDDY FARMANTO, S.H., Notaris/PPAT yang beralamat di
Komp. Bunyamin Permai I Nomor 1 Jalan A. Yani KM. 6,5 Kertak
Hanyar, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II/
Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata para Pemohon
Peninjauan Kembali dahulu para Pemohon Kasasi I/Tergugat I dan II/para
Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap
Putusan Mahkamah Agung Nomor 1301 K/Pdt/2011, tanggal 28 September
2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/
Pembanding dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi
II/ Turut Tergugat/Turut Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sebelumnya pada suatu hari di bulan Pebruari tahun 2009 antara
Tergugat I dan Penggugat telah terikat suatu hubungan hukum yaitu :
Berupa kesepakatan (*meeting of minds*) terhadap jual-beli 2 (dua) buah
bidang tanah dan perbatasannya beserta segala sesuatu tanaman dan
bangunan yang berada di atas tanah perbatasan tersebut serta tidak
sedang dibebani hak-hak lain yang dapat menghalangi hak-hak Penggugat
untuk menguasai/memilikinya, sebagai berikut:
 - a. 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya seluas
404 m² (empat ratus empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan
Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Prop. Kalimantan
Selatan. Sesuai dengan bukti Sertipikat Hak Milik Nomor 09050 tahun
2008 dan surat ukur Nomor 05492/GMB/2008, dengan perbatasan
sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan SHM Nomor 5826;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan SHM Nomor 5028;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan SHM Nomor 9051;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan SHM Nomor 9049;
 - b. 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya seluas
404 m² (empat ratus empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan
Gambut Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan
Selatan. Sesuai dengan bukti Sertipikat Hak Milik Nomor 09051 tahun

Hal. 2 dari 23 Hal. Putusan Nomor 220 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2008 dan Surat Ukur Nomor 05493/GMB/2008, dengan perwatasan sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan SHM Nomor 5826;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan SHM Nomor 5028;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan SHM Nomor 9052;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan SHM Nomor 9050;
- (selanjutnya disebut "Bidang Tanah");

2. Bahwa pada dasarnya kesepakatan awal (*meeting of minds*) tersebut dilandasi atas dasar kepercayaan (*trust*) dan hubungan pertemanan yang baik (*friendship*) untuk tujuan pembuatan gudang guna kepentingan usaha Penggugat; Bahwa berdasarkan kesepakatan (*meeting of minds*) tersebut di atas, adapun harga keseluruhan yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I pada saat itu terhadap "Bidang Tanah" perwatasan beserta segala sesuatu tanaman dan bangunan yang berada di atas tanah perwatasannya tersebut pada saat itu adalah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan cara pembayaran sebagai berikut:

- Uang muka/tanda jadi sebesar Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar setelah penandatanganan perjanjian jual beli di hadapan Notaris;
- Sisanya sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) akan dilunasi Penggugat kepada Tergugat dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah uang muka/tanda jadi diterima oleh Tergugat I;

Dan telah disepakati juga bahwa yang melakukan pengukuran di Notaris/PPAT adalah Tergugat I termasuk asal uang Penggugat untuk pembelian harga tanah perwatasan kepada Tergugat I, yaitu: akan dibayar Penggugat melalui/menggunakan/dibiaya/tanggung oleh fasilitas kredit modal kerja persero milik Penggugat sendiri di salah satu bank di Banjarmasin;

3. Bahwa kemudian pada tanggal 19 Pebruari 2009 dihadapan Notaris/PPAT Neddy Farmanto, S.H., selaku turut Tergugat antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II (isteri Tergugat I) melaksanakan penandatanganan akad/ pengikatan jual-beli, pada saat perjanjian/pengikatan jual beli tersebut dibacakan oleh turut Tergugat, Tergugat I meminta kepada turut Tergugat agar tidak perlu membaca isi perjanjian keseluruhan, karena sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat I telah saling sepakat/mengetahui sebelumnya serta telah saling mempercayai satu sama lain, dan meminta cukup hanya dibacakan komparasi dan langsung tanda

Hal. 3 dari 23 Hal. Putusan Nomor 220 PK/Pdt/2013

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)



tangan saja, sedangkan Tergugat II berusaha menyakinkan Penggugat untuk tidak perlu keberatan terhadap isi perjanjian yang akan dibacakan turut Tergugat sekaligus menyuruh Penggugat agar diam saja dan tidak berkomentar, karena hal tersebut telah menjadi urusan Tergugat I seluruhnya; Kemudian setelah dilakukannya penandatanganan perjanjian jual beli di kantor turut Tergugat tersebut, kemudian Penggugat pun melaksanakan kewajibannya tersebut untuk membayar uang muka/tanda jadi harga pembelian sebesar Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan menggunakan cek bilyet giro Nomor 852966, tanggal 27 Pebruari 2009 dari Bank BNI 46, yang kemudian diambil sendiri oleh Tergugat I bersama-sama Tergugat II di kantor pribadi Penggugat;

4. Bahwa kemudian setelah jangka waktu 2 (dua) bulan sejak uang muka/ pembayaran pertama diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II dan/atau oleh Penggugat dalam jangka waktu tersebut berniat ingin melunasi sisa harga pembelian bidang tanah sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dari total harga pembelian sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang telah disepakati awalnya, disertai keinginan Penggugat untuk diperlihatkan, sekaligus meminta ke 2 (kedua) Sertipikat Hak Milik Nomor 09050 tahun 2008 dan Nomor 09051 tahun 2008 (sebagaimana posita gugatan point 1 (a) dan (b) dari Tergugat I untuk diurus balik namanya ke atas nama Penggugat tersebut, apabila harga pembelian bidang tanah tersebut di lunasi oleh Penggugat;
5. Namun ternyata oleh Tergugat I dan oleh Tergugat II menolak menyatakan pembayaran dari Penggugat tersebut adalah sebagai pelunasan harga bidang tanah yang telah dibelinya dan menyatakan bahwa jumlah sebenarnya sisa pelunasan harga bidang tanah tersebut adalah Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) bukan sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) sehingga walaupun Penggugat mau melunasinya masih ada/masih terdapat kekurangan pembayaran sekitar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) sebelum Tergugat I menyerahkan alas hak sertipikat hak milik bidang tanah milik Tergugat I kepada Penggugat untuk dibalik nama, karena menurut Tergugat I hal tersebut tidak sesuai dengan isi Akta Perjanjian/ Pengikatan Jual Beli yang telah ditandatangani oleh Penggugat di hadapan turut Tergugat tanggal 19 Pebruari 2009 Nomor 100;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa kemudian pada Maret 2009 Penggugat meminta salinan perjanjian jual beli yang telah ditandatangani pada tanggal 9 Pebruari 2009 dengan Nomor akta 100, namun baru pada tanggal 26 April 2009 Penggugat mendapat salinan dari perjanjian dimaksud dari turut Tergugat;
7. Dari isi perjanjian di maksud ternyata didapati oleh Penggugat hal-hal yang berbeda/tidak sama/tidak sesuai dengan hal-hal yang telah disepakati awal (*meeting of minds*) antara Penggugat dan Tergugat I sebelumnya dengan isi perjanjian/pengikatan tanggal 19 Pebruari 2009 Nomor 100, sebagai berikut:
 - Bahwa ternyata di dalam *legal consideration* Perjanjian Jual Beli tanggal 19 Pebruari 2009 status alas hak kepemilikan 2 (dua) bidang tanah masing-masing Sertipikat Hak Milik Nomor 09050 dan Nomor 09051 (sebagaimana posita point 1 (a) dan (b) tersebut telah dan/atau masih dalam kondisi diagunkan/dijaminakan kepada pihak ketiga untuk kepentingan pelunasan kredit pribadi Tergugat I;
 - Bahwa di dalam klausul Pasal 1 ternyata keseluruhan harga pembelian 2 (dua) bidang tanah dan perwatasannya beserta bangunan di atasnya bukanlah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) akan tetapi menjadi 2x (dua kali) lipat menjadi lebih tinggi dan/atau sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) dan/atau melebihi dari harga awal yang telah disepakati (*meeting of minds*);
 - Bahwa di dalam klausul Pasal 3 ternyata disebutkan bahwa sisa pelunasan harga tersebut adalah sebesar Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah), bukannya Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah); Bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada seseorang yang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu;
 - Suatu perjanjian yang sah haruslah memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat bagi para pihak, sebagai berikut :
 - a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
 - b. Cakap untuk membuat perikatan;
 - c. Suatu hal tertentu;
 - d. Suatu sebab/causa yang halal;Syarat a dan b merupakan syarat subjektif yang jika tidak terpenuhi dapat mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan syarat c dan d merupakan syarat objektif yang jika tidak terpenuhi akan

Hal. 5 dari 23 Hal. Putusan Nomor 220 PK/Pdt/2013



menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum;

8. Berdasarkan fakta hukum yang tersebut dalam posita gugatan point 1 s/d point 5 terhadap perjanjian/pengikatan Jual Beli tanggal 19 Pebruari 2009 Nomor 100 tidak sepenuhnya memenuhi syarat subjektif, karena syarat "Sepakat (dalam point a)" dalam perjanjian/pengikatan jual-beli tanggal 9 Pebruari 2009 Nomor 100 tidak merupakan kehendak sepenuhnya dari Penggugat, karena akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menyembunyikan fakta-fakta dengan tujuan untuk merugikan pihak lain, dengan telah merubah dan memberikan data-data/informasi/pernyataan-pernyataan yang tidak sesuai/bohong/tidak benar baik kepada Penggugat, khususnya mengenai :

- Status hak atas Sertipikat Hak Milik;
- Nilai kesepakatan harga jual beli, dan
- Tata cara pembayaran;

Maupun segala sesuatu fakta/data/informasi yang disampaikan kepada turut Tergugat termasuk untuk membujuk Penggugat menandatangani/ menyepakati suatu perjanjian yang isinya "Ternyata berbeda/tidak sesuai" dengan yang telah disepakati sebelumnya oleh para pihak khususnya diri Penggugat. Melainkan suatu "Kehendak serta perbuatan dari para Tergugat yang dapat dikategorikan sebagai suatu bentuk tindakan penyesatan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*) yang keduanya merupakan alasan-alasan untuk dapat diajukan pembatalan perjanjian menurut hukum menurut Pasal 1321 KUHPerdara, Pasal 1322 jo Pasal 1328 KUHPerdara, yaitu: Perjanjian/Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Pebruari 2009 Nomor 100;

Bahwa oleh karenanya perbuatan dari para Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum dalam sebuah pembuatan perjanjian/kesepakatan yang timbul dari suatu perbuatan/tindakan penyesatan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*) yang keduanya merupakan alasan-alasan Penggugat dapat mengajukan pembatalan Perjanjian/Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Pebruari 2009 Nomor 100 dibuat dihadapan turut Tergugat selaku pejabat berwenang; Bahwa Penggugat juga telah berusaha untuk menyelesaikan permasalahan hukum ini dengan cara kekeluargaan terhadap para Tergugat dengan cara menggunakan pihak ketiga sebagai pihak Mediator, akan tetapi baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak juga menunjukkan iktikad baik untuk menyelesaikan permasalahan ini sehingga tidak menemui kata sepakatan penyelesaian;

Hal. 6 dari 23 Hal. Putusan Nomor 220 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa olah karena Penggugat merasa dirugikan atas peristiwa hukum tersebut Penggugat kemudian melaporkan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II secara pidana ke Kepolisian setempat sebagaimana laporan polisi Nomor LP/234/K/ VII/2009/Spk tanggal 3 Agustus 2009;

9. Bahwa oleh karena akibat peristiwa hukum tersebut, ternyata telah menimbulkan kerugian nyata (*riil*) berupa uang muka/tanda jadi di pihak Penggugat, sebagai pihak yang berkepentingan/pembeli yang beriktikad baik/*toe goeder trouw*, dikarenakan pembuatan perjanjian/kesepakatan tersebut bukan didasari oleh kehendak kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II), melainkan lahir atas kehendak salah satu pihak saja (para Tergugat) atas unsur perbuatan/tindakan penyesatan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*) yang dilakukan oleh para Tergugat, maka Penggugat telah menyerahkan sejumlah uang muka/tanda jadi sebagai pembayaran harga tanah sebesar Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah), serta hal tersebut belum termasuk biaya-biaya nyata yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam proses penyelesaian perkara ini, maka secara hukum dan perundang-undangan patut bagi diri Penggugat untuk dilindungi dan dikembalikan serta dipulihkan hak-hak tersebut secara utuh;
10. Bahwa Penggugat untuk kepentingan pembayaran harga Bidang Tanah Penggugat juga telah menanggung kerugian nyata (*riil*) berupa bunga pinjaman Bank yang harus ditanggungnya. Hal tersebut muncul karena senyata Penggugat telah menggunakan fasilitas kredit Bank berupa "Pinjaman kredit", sejumlah uang senilai Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan bunga 16 % pertahun dan/atau bunga sebesar 1,34 % sebulan (setelah dibulatkan) dengan jaminan/agunan adalah sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 439 seluas 1.325 m² terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin atas nama Hartono Tanjaya dan Alfonsus Mulyono Tanjaya yang oleh Penggugat harus ditanggungnya sendiri sedangkan bidang tanah sendiri tidak bisa dimiliki/digunakan untuk kepentingan usaha sebagaimana tujuan awal Penggugat;
11. Bahwa oleh karena akibat peristiwa hukum tersebut, ternyata juga telah menimbulkan kerugian moril di pihak Penggugat sebagai pihak berkepentingan (Pembeli yang beriktikad baik/*toe goeder trouw*), dikarenakan pembuatan perjanjian/kesepakatan tersebut bukan didasari oleh kehendak kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II), melainkan

Hal. 7 dari 23 Hal. Putusan Nomor 220 PK/Pdt/2013

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

lahir atas kehendak salah satu pihak saja (para Tergugat) atas unsur perbuatan/tindakan penyesatan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*) yang dilakukan oleh para Tergugat, maka Penggugat oleh para Tergugat dituduh telah mencemarkan nama baiknya, waktu Penggugat yang terbuat, harga diri keluarga besar Penggugat, pekerjaan Penggugat yang terbengkalai hubungan silaturahmi kekeluargaan yang terputus, kondisi keluarga Penggugat yang tidak tenang dan tertekan karena peristiwa hukum ini. Yang apabila hal tersebut dinilai secara rupiah kerugian moril yang diderita Penggugat adalah lebih dari senilai Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus rupiah);

12. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat tersebut dan agar tidak sia-sia, mohon Pengadilan Negeri Martapura meletakkan sita jaminan atas semua harta benda/kekayaan/asset-asset milik para Tergugat di manapun baik yang berada dalam kekuasaan para Tergugat maupun yang berada di pihak ketiga, tanpa terkecuali yang daftarnya akan disusulkan kemudian; Bahwa agar nantinya putusan Pengadilan ini dilaksanakan secara sukarela oleh para Tergugat, mohon Pengadilan Negeri Martapura menghukum para Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/hari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 191 RBg, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Martapura menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan walaupun para Tergugat banding atau kasasi;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau sebagiannya;
2. Menyatakan bahwa kesepakatan awal (*meeting of minds*) yang dibuat antara Penggugat dan para Tergugat terhadap jual beli bidang tanah:
 - a. 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya seluas 404 m² (empat ratus empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Gambut Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar Prop. Kalimantan Selatan. Sesuai dengan bukti Sertipikat Hak Milik Nomor 09050 tahun 2008 dan surat ukur Nomor 05492/GMB/2008, dengan perwatasan sebagai berikut :
 - 1) Sebelah Utara berbatasan dengan SHM Nomor 5826;
 - 2) Sebelah Selatan berbatasan dengan SHM Nomor 5028;

Hal. 8 dari 23 Hal. Putusan Nomor 220 PK/Pdt/2013

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

- 3) Sebelah Barat berbatasan dengan SHM Nomor 9051;
- 4) Sebelah Timur berbatasan dengan SHM Nomor 9049;
- b. 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya seluas 404 m² (empat ratus empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan. Sesuai dengan bukti Sertipikat Hak Milik Nomor 09051 tahun 2008 dan Surat Ukur Nomor 05493/GMB/2008, dengan perwatasan sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan SHM Nomor 5826;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan SHM Nomor 5028;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan SHM Nomor 9052;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan SHM Nomor 9050;

Dengan harga keseluruhan sebesar Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dengan cara pembayaran sebagai berikut :

- Uang muka/tanda jadi sebesar Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar setelah penandatanganan perjanjian jual beli di hadapan Notaris;
- Sisanya sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) akan dilunasi Penggugat kepada Tergugat dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah uang muka/tanda jadi diterima oleh Tergugat I;

Adalah yang sah dan mengikat bagi para pihak;

3. Menyatakan bahwa perbuatan para Tergugat dapat dikategorikan sebagai suatu bentuk tindakan penyesatan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*), yaitu: perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menyembunyikan fakta-fakta dengan tujuan untuk merugikan pihak lain, dengan telah merubah dan memberikan data-data/informasi/ Pernyataan-pernyataan yang tidak sesuai/bohong/tidak benar baik kepada Penggugat, khususnya mengenai:

- Status hak atas kedua Sertipikat Hak Milik;
- Nilai kesepakatan harga jual beli, dan
- Tata cara pembayaran;

Maupun segala sesuatu fakta/data/informasi yang disampaikan kepada turut Tergugat termasuk untuk membujuk Penggugat menandatangani/ menyepakati suatu Akta Perjanjian yang isinya "Ternyata berbeda/tidak sesuai" dengan yang telah disepakati sebelumnya oleh para pihak khususnya diri Penggugat. Melainkan atas suatu "Kehendak" sepihak yaitu "Kehendak para Tergugat";

Hal. 9 dari 23 Hal. Putusan Nomor 220 PK/Pdt/2013

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)



4. Menyatakan batal Akta Perjanjian/Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Februari 2009 Nomor 100 yang dibuat dihadapan turut Tergugat dan/atau menyatakan seluruh isi perjanjian/pengikatan jual beli tanggal 19 Februari 2009 Nomor 100 tidak berlaku/mengikat kedua belah pihak lagi tanpa terkecuali seluruhnya;
5. Menghukum para Tergugat untuk mengembalikan seluruh uang muka/ tanda jadi atas pembayaran harga jual beli bidang tanah sebesar Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat dan atau memerintahkan kepada para Tergugat untuk melakukan ganti kerugian Penggugat sebesar Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) secara kontan dan tunai;
6. Menghukum para Tergugat untuk mengganti seluruh kerugian riil yang telah ditanggung oleh Penggugat yaitu: berupa bunga atas pinjaman kredit sejumlah uang senilai Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan bunga 16% pertahun dan/atau bunga sebesar 1,34 % perbulan (setelah dibulatkan) sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap secara kontan dan tunai;
7. Menghukum dan memerintahkan kepada para Tergugat untuk mengganti kerugian moril yang telah diderita Penggugat senilai Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) secara kontan dan tunai;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas semua harta benda/ kekayaan/asset-asset milik para Tergugat di manapun baik yang berada dalam kekuasaan para Tergugat maupun yang berada di pihak ketiga, tanpa terkecuali yang daftarnya akan disusulkan kemudian dalam perkara ini;
9. Menghukum para Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, setiap mereka lalai memenuhi isi putusan Pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
10. Menyatakan putusan Pengadilan ini serta merta dilaksanakan walaupun para Tergugat banding atau kasasi;
11. Menghukum para Tergugat membayar mengganti seluruh biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam perkara ini;

Atau, menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya;

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



Dalam Eksepsi Tergugat:

1. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini salah sasaran karena gugatan Penggugat tidaklah patut diajukan secara peradilan perdata yang diajukan di Pengadilan Negeri Martapura karena sudah diproses pada perkara pidana dimana telah dilakukan berupa pengaduan pidana pada kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Selatan Resort Banjar dengan Nomor LP/234/K/VII /2009/Spk. Tanggal 3 Agustus 2009, tentang dugaan terjadinya tindak pidana penipuan dan atau penggelapan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 378 atau 172 KUHPidana, oleh karenanya perkara ini adalah *kompetensi absolut* yaitu masuk kepentingan hukum pidana bukan perdata, oleh sebab itu patutlah menurut hukum ini untuk tidak dapat diterima;
2. Bahwa gugatan Penggugat cacat hukum dan tidak sempurna karena menggabungkan persoalan melawan hukum yang mengarah pada kasus pidana dengan perkara perdata tentang perikatan yang dibuat menjadi satu sehingga para Tergugat menilai gugatan ini sama sekali rancu dan tidak memahami secara tegas dimata hukum;
3. Bahwa hal ini terlihat dari posita dan petitum yang dibuat Penggugat banyak yang tidak sesuai dan memerlukan pembuktian nyata melalui kepolisian, kejaksaan dan putusan Pengadilan, akan tetapi Penggugat melampaui asas praduga tak bersalah yang merugikan kredibilitas, bisnis dan martabat dari para Tergugat dimana keluarga, masyarakat dan kerabat; Dari uraian dalil dan dasar tersebut diatas, maka beralasan hukum dan patutlah gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi Turut Tergugat:

1. Bahwa gugatan terhadap turut Tergugat adalah salah alamat, bahwa turut Tergugat bukanlah merupakan pihak dalam perjanjian/pengikatan jual beli antara Tergugat I, Tergugat II sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli, sehingga tidak ada perselisihan hukum antara turut Tergugat dengan Penggugat;
2. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*):
Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada turut Tergugat tidak berdasarkan hukum, karena turut Tergugat (Notaris) hanya mencatat apa yang dikemukakan penghadap (para pihak) kepadanya, dengan tidak diwajibkannya untuk menyelidiki keberatan materiil apa yang dikemukakan oleh penghadap (para pihak) kepadanya: *vide* Putusan Mahkamah Agung



tanggal 05 September 1973 Nomor 702 K/Sip/1973 oleh karenanya gugatan kabur itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

3. Bahwa gugatan yang telah disampaikan Penggugat pada tanggal 21 April 2008 dengan Nomor 11/Pdt.G/2009/PN.MTP. di Pengadilan Negeri Martapura, dimana Penggugat hanya mencantumkan pihak Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat, padahal dalam perkara ini ada pihak lain juga yang seharusnya ditarik sebagai para pihak, yaitu PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Small Bussiness Districk Center Banjarmasin sebagai pihak kreditur yang akan memberikan fasilitas kredit untuk pelunasan jual beli dengan obyek perkara 2 (dua) buah bangunan gudang yang masingmasing berdiri diatas tanah seluas 404 m² dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 09050/Gambut dan Sertifiikat Hak Milik Nomor 09051/Gambut yang menjadi objek sengketa;
4. Sehingga cukup beralasan hukum untuk menemukan kebenaran yang objektif dalam perkara ini, bila Penggugat didalam gugatannya juga diikuti sertakan dalam perkara yaitu: PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, *Small Business Districk Center* Banjarmasin sebagai pihak pula. Namun didalam gugatan semacam ini adalah tidak lengkap atau kurang subjek;
5. Maka berdasarkan fakta tersebut patutlah apabila gugatan Penggugat, dinyatakan tidak dapat diterima *vide* putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 Mei 1975 Nomor 151 K/Sip/1975, tanggal 9 Desember 1975 Nomor 437 K/Sip/1973, tanggal 11 Nopember 1975 Nomor 1978 K/Sip/1972 tanggal 29 Nopember 1984 Nomor 1669 K/Sip/1983, dan tanggal 30 September 1972 Nomor 938 K/Sip/1971;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa ternyata telah menjadi fakta dan realita hukum dengan adanya gugatan Rekonvensi dan tuntutan hukum oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah sikap hukum yang mencemarkan dan merugikan maka patutlah bila hal itu dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat sahnya perjanjian dan tidak ada penyesatan dan penipuan didalamnya;
3. Bahwa telah menjadi fakta dan realita hukum dari gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah kerugian *materiil* dan *immaterial* (moral) bagi Penggugat Rekonpensi;

Hal. 12 dari 23 Hal. Putusan Nomor 220 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian materiil dengan adanya sengketa ini akibat kebohongan yang diperbuat oleh Tergugat Rekonvensi mengenai harga gudang milik Penggugat Rekonvensi dan sampai dengan gugatan asal ini diajukan oleh Tergugat Rekonvensi bahkan Tergugat Rekonvensi juga telah melakukan pengaduan kepada pihak Penggugat Rekonvensi melalui Kepolisian Polres Banjar sehingga Penggugat sangat malu akibat kebohongan tersebut;
5. Bahwa kebohongan Tergugat Rekonvensi nyata benar dan hal itu telah dibuktikan dengan adanya SP3 dari pihak Kepolisian dan juga adanya pihak ketiga yang melakukan transaksi dengan Penggugat Rekonvensi dengan harga pasaran pada umumnya yang dipatok oleh Penggugat;
6. Bahwa disamping itu pula selama 8 (delapan) bulan Penggugat Rekonvensi juga selalu gagal dalam mengadakan transaksi jual beli gudang dilokasi yang sama akibat kebohongan tersebut ulah dari Tergugat Rekonvensi sehingga patutlah dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum yang mana Pasal 1365 BW "tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan seseorang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;
7. Bahwa oleh karena dimana Penggugat Rekonvensi sangat dirugikan secara nyata yaitu menanggung biaya membayar bunga Bank dan disamping itu pula adanya biaya-biaya lainnya yang dikeluarkan berkenaan dengan perkara ini dan ditaksir sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dan patutlah kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi tersebut sudah sepatutnya ditanggung atau dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi secara tunai dan seketika;
8. Bahwa disamping Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian materiil diatas juga mengalami kerugian immaterial (moril) yang meliputi nama baik, kredibilitas dan citranya di dunia bisnis sebagai akibat hukum dari gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi. Kerugian immaterial yang dialami tersebut apabila dinilai secara nominal mencapai Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah), yang sepatutnya kerugian immaterial (moril) tersebut ditanggung atau dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi secara tunai dan seketika;
9. Bahwa agar tuntutan Penggugat Rekonvensi ini tidak sia-sia maka patut menurut hukum, agar Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan sita jaminan atas harta-harta milik Tergugat Rekonvensi baik bergerak maupun tidak bergerak untuk disita jaminan menurut hukum;

Hal. 13 dari 23 Hal. Putusan Nomor 220 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi tidak melalaikan isi putusan dalam perkara ini patut dan wajar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perharinya terhitung sejak putusan ini dibacakan atau diberitahukan kepada Tergugat Rekonvensi;
11. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi mempunyai bukti yang kuat dan sepatutnya menurut hukum jika putusan dalam Rekonvensi (gugatan balik) ini dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat Rekonvensi melakukan upaya hukum berupa banding maupun kasasi;
12. Bahwa sepatutnya menurut hukum oleh karena kerugian ada pada pihak Penggugat Rekonvensi maka biaya perkara harus dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Martapura untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) akibat dari gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara tunai dan seketika;
4. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immaterial (moril) kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah) secara tunai dan seketika;
 - a. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan Pengadilan ini terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dilaksanakan;
5. Menyatakan putusan Pengadilan ini serta merta dilaksanakan walaupun Tergugat Rekonvensi banding atau kasasi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Martapura telah memberikan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2009/PN.Mtp., tanggal 14 April 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Hal. 14 dari 23 Hal. Putusan Nomor 220 PK/Pdt/2013

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

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi sebagian;
- Menyatakan perbuatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immaterial (moril) kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp481,00 (empat ratus delapan puluh satu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 46/PDT/2010/PT.BJM., tanggal 31 Agustus 2010 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Martapura tanggal 14 april 2010, Nomor 11/Pdt.G/2009/PN.Mtp, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa tindakan penyesatan (*dwaaling*) informasi kepada turut Terbanding semula turut Tergugat untuk dimuat ke dalam Akta yang telah merugikan Pembanding semula Penggugat;
3. Menyatakan Akta Perjanjian/Pengikatan jual-beli tanggal 19 Februari 2009 Nomor 100, yang dibuat di hadapan turut Terbanding semula turut Tergugat tidak berlaku dan tidak mengikat kedua belah pihak;

Hal. 15 dari 23 Hal. Putusan Nomor 220 PK/Pdt/2013

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

4. Menghukum terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan seluruh uang muka/tanda jadi atas pembayaran harga jual beli bidang tanah sebesar Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) secara kontan dan tunai;
5. Menghukum kepada Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian kepada Pembanding semula Penggugat sebesar 16% dari Rp 1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) yaitu sebesar Rp 216.000.000,00 (dua ratus enam belas juta rupiah) setiap tahun dihitung sejak putusan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura;
6. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1301 K/Pdt/2011., tanggal 28 September 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak Permohonan Kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. HOWARD GENIAL dan 2. MARGARETH LILIANY LIMBRA Tersebut;
- Menyatakan, bahwa permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi II: NEDDY FARMANTO, S.H., tersebut tidak dapat diterima;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1301 K/Pdt/2011., tanggal 28 September 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada para Pemohon Kasasi I/Tergugat I dan II/Para Terbanding pada tanggal 13 dan 14 Juni 2012 kemudian terhadapnya oleh para Pemohon Kasasi I/Tergugat I dan II/Para Terbanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 23 Juli 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor

Hal. 16 dari 23 Hal. Putusan Nomor 220 PK/Pdt/2013

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

11/Pdt.G/2009/PN.Mtp. Jo. Nomor 46/PDT/2010/PT.BJM Jo. Nomor 1301 K/Pdt/2011 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Martapura, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Juli 2012 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu para Pemohon Kasasi I/Tergugat I dan II/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 24 Agustus 2012;
2. Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II/ Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal-----;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 25 September 2012;

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;

ALASAN ALASAN PENINJAUAN KEMBALI:

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu para Pemohon Kasasi I/Tergugat I dan II/Para Terbanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

I. Putusan Majelis Kasasi Terdapat Kekhilafan Dan Kekeliruan Yang Nyata:

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali adalah pihak yang beritikad baik untuk menjual dua buah gudang yang masing-masing berdiri diatas tanah seluas 404 m² dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat hak milik Nomor 09050/Gambut dan Sertipikat Hak Milik Nomor 09051/Gambut yang menjadi objek sengketa sekarang ini;
2. Bahwa Termohon PK adalah justru pihak yang beritikad buruk sebab telah dengan berbagai cara meningkari dan bertindak untuk memutuskan Akta Perjanjian/Pengikatan Jual Beli Nomor 100 tanggal 19 Pebruari 2009 yang dibuat di hadapan Turut Termohon PK;

Hal. 17 dari 23 Hal. Putusan Nomor 220 PK/Pdt/2013



3. Bahwa secara nyata Termohon PK tersebut melakukan berbagai cara untuk mengakhiri secara sepihak yaitu dengan membuat pengaduan ke Polres Banjar dengan aduan yang dibuat-buat namun oleh Polres Banjar kasus tersebut dihentikan (SP3) sebab bukan dan tidak terbukti sebagai tindak pidana;
4. Bahwa sangat disayangkan *Judex Juris* dalam memberikan pertimbangan tidak mempertimbangkan secara tepat dan benar, malah terlihat saling bertentangan (*vide* putusan halaman 21) *Judex Juris* menyatakan bahwa *Judex Facti* tidak adanya kesalahan penerapan hukum, padahal dapat dilihat dari putusan halaman 19-20 disitu terlihat sekali *Judex Facti* telah terlihat adanya salah penerapan hukum dan adanya pelanggaran hukum yang diwajibkan oleh Undang-undang dimana Termohon PK tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan fakta-fakta yang telah diperiksa pada Pengadilan Tingkat Pertama ternyata oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan telah dihilangkan dengan mengaburkan dan menabrak peraturan perundangan yang berlaku;
5. Bahwa *Judex Juris* terkesan hanya mengambil kesimpulan sendiri hanya berdasarkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan, yang nyata-nyata telah salah terhadap penerapan hukum dan melanggar Pasal 1870 BW, Pasal 1320 BW serta Pasal 283 RBg (163 HIR), maka pertimbangan *Judex Juris* secara nyata telah pula terlihat adanya kekeliruan dan kekhilafan dalam memberikan putusan;
6. Bahwa *Judex Juris* dalam memberikan pertimbangannya (*vide* halaman 22) adalah tidak tepat dan keliru mengaitkan Pasal 1320 KUHPdata dengan adanya perselisihan mengenai harga objek sengketa tersebut dijadikan alasan untuk menyatakan Akta Perjanjian/Pengikatan Jual Beli Nomor 100 tanggal 19 Pebruari 2009 yang dibuat dihadapan Turut Termohon PK adalah tidak mempunyai kekuatan mengikat, maka disini *Judex Juris* telah menabrak yurisprudensi Putusan Nomor 1180K/Sip/1971 dimana putusan tersebut memiliki dua esensi yaitu:
 - Persoalan apakah suatu keadaan adalah paksaan atau tidak merupakan suatu persoalan hukum yang menjadi wewenang MA untuk mempertimbangkannya;



- Menurut Undang Undang "*nood toestand*" bukan merupakan "*on geoorloofde dorzak*" sebab keduanya memiliki perbedaan yang prinsipil;
 - "*Nood toestand*" yang diatur dalam Pasal 244 dan Pasal 1245 BW merupakan suatu keadaan yang dinilai pada saat pelaksanaan perjanjian, sedangkan "*on geoorloofde oor zaak*" yang diatur dalam Pasal 1320 BW dinilai pada saat perjanjian diadakan atau dibuat;
7. Bahwa *Judex Juris* dalam memberikan pertimbangannya juga telah pula melanggar yurisprudensi Putusan Nomor 268K/Sip/1971, sebab *Judex Juris* dalam putusan halaman 22 menyatakan *Judex Facti* dalam memberikan putusan perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/ atau Undang-undang, *Judex Juris* tidak mampu membedakan juga kaidah yurisprudensi Putusan Nomor 268K/Sip/1971 yang memiliki kaidah yaitu:
- Alasan yang diperbolehkan (*een geoorloofde coornaak*) berdasarkan Pasal 1320 BW yang dalam hal ini merupakan "tujuan bersama" (*geza menlijkedoel*) dari kedua belah pihak atas dasar mana kemudian diadakan perjanjian dan **bukan** merupakan hal mengenai akibat pada waktu pelaksanaan perjanjian;
8. Bahwa *Judex Juris* secara nyata dari uraian diatas terlihat sekali adanya kekhilafan dan kekeliruan yang nyata sebab apa yang dipertimbangkan (*vide* halaman 22 paragraf 3) adalah tidak berdasar bukti pada peradilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri Martapura) dimana bukti otentik dan saksi-saksi yang dihadirkan termasuk Notaris Noorhasanah, S.H., menyatakan suatu kebenaran dari perjanjian tersebut dan Turut Termohon PK juga mengetahui Sertifikat Hak Milik Nomor 09050 dan sertifikat hak Milik Nomor 09051 diketahui juga oleh Termohon PK statusnya adalah masih dalam jaminan/agunan pada Commercial Banking Center PT. Bank Mandiri (persero) Tbk Cabang Banjarmasin (*vide* halaman 18,19, 20);
9. Bahwa *Judex Juris* tidak melihat kesalahan *judex factie* tingkat banding Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan dengan tidak dipertimbangkannya fakta-fakta dan bukti otentik mapun saksi-saksi dan secara nyata Termohon PK membuat pengaduan ke Polres Banjar dan oleh Polres Banjar perkara yang diajukan terhadap Pemohon PK adalah tidak/bukan suatu tindak pidana dengan dibuktikan penghentian penyidikan (SP3), maka aneh oleh *Judex Facti* tingkat banding dan

Hal. 19 dari 23 Hal. Putusan Nomor 220 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Judex Juris dinyatakan Pemohon PK melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

10. Bahwa *Judex Juris* secara nyata dari uraian diatas terlihat sekali adanya kekhilafan dan kekeliruan yang nyata sebab apa yang dipertimbangkan (*vide* halaman 22 paragraf 8) adalah Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi 1. HOWARD GENIAL dan 2. MARGARETH LILIANY LIMBRA. dihubungkan atau dikaitkan dengan Pemohon Kasasi dari Pemohon Kasasi II NEDDY FARMANTO, S.H., (*vide* halaman 22 paragraf 9), tersebut tidak dapat diterima. Dimana menolak dan tidak dapat diterima memiliki konsekuensi dengan akibat hukum yang berbeda pula;
11. Bahwa Termohon PK sebenarnya sudah pernah mengajukan kredit sendiri kepada Bank Mandiri SDBC Banjarmasin yang diketahui oleh Turut Termohon PK dengan jaminan 2 (dua) buah Gudang milik Pemohon PK yang kini menjadi objek perkara ini tanpa sepengetahuan dari Pemohon PK, akan tetapi kemudian dibatalkan kembali oleh Pihak Bank Mandiri;
12. Bahwa atas pembatalan tersebut Termohon PK mengajukan pembatalan kepada Turut Termohon PK, dan Turut Termohon PK ada memberikan akta pembatalan tanpa nomor dan tanpa tanggal agar Pemohon PK menandatangani, namun Pemohon PK tidak mau menandatangani sebab atas kejadian diatas tersebut secara nyata Termohon PK dan Turut Termohon PK berani melakukan tindakan lain diluar kesepakatan akta Nomor 100 tahun 2009 tersebut;
13. Bahwa atas hal itu lah dalam pengajuan Kasasi secara sengaja Turut Termohon PK tidak memasukkan memori kasasi, sehingga *Judex Juris* memberikan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menolak Permohonan Kasasi dari para Pemohon Kasasi: 1. HOWARD GENIAL dan 2. MARGARETH LILIANY LIMBRA Tersebut;
- Menyatakan, bahwa permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi II: NEDDY FARMANTO, S.H., tersebut tidak dapat diterima;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Hal. 20 dari 23 Hal. Putusan Nomor 220 PK/Pdt/2013

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)



14. Bahwa dilihat dari amar putusan tersebut *Judex Juris* jelas telah memberikan keputusan yang bertentangan dan cacat hukum, sebab dalam suatu putusan majelis hakim tidak dapat memberikan dua hal yang berbeda yaitu adanya amar putusan menolak permohonan kasasi dan amar kedua menyatakan permohonan Kasasi tidak dapat diterima, seharusnya *Judex Juris* harus memberikan keputusan yang sesuai dengan Hukum Acara Perdata yaitu menyatakan Menolak atau Menerima permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;

15. Bahwa dari uraian diatas telah secara jelas, nyata dan terang putusan *Judex Juris* adalah terdapat kekeliruan dan kekhilafan yang nyata;

II. Diketemukan Surat-Surat Bukti Yang Bersifat Menentukan, Pada Waktu Perkara Diperiksa Belum Pernah Diajukan:

1. Bahwa Pemohon PK mendapatkan bukti baru (*novum*) yaitu 2 (dua) akta pembatalan atas perjanjian Nomor 100 tanggal 19 Pebruari 2009;
2. Bahwa 2 (dua) buah akta pembatalan tersebut dilakukan sepihak oleh Turut Termohon PK dan diluar persetujuan maupun sepengetahuan Pemohon PK;
3. Bahwa bukti 2 (dua) akta pembatalan tersebut tidak disertai Nomor dan Tanggal akta, dan sangat jelas nyata dan terang perbuatan tersebut dilakukan oleh Turut Termohon PK secara melawan hukum dan tidak sesuai dengan peraturan perundangan dan hukum yang berlaku;
4. Bahwa Turut Termohon PK membuat 2 (dua) akta pembatalan atas perjanjian Nomor 100 tanggal 19 Pebruari 2009 yang dibuat bersama oleh Pemohon PK dengan Termohon PK dihadapan Turut Termohon PK sendiri, maka tindakan tersebut yang dilakukan oleh Turut Termohon PK sangat merugikan Pemohon PK;
5. Bahwa 2 (dua) bukti baru tersebut diberi tanda PPK.1 dan PPK.2 yang didalamnya dinyatakan seolah-olah Pemohon PK menghadap dihadapan Turut Termohon PK dalam melakukan pembatalan perjanjian, padahal Pemohon PK tidak pernah tau akta tersebut dan baru diketahui baru-baru ini;

Bahwa karena pemohon PK memiliki bukti baru (*novum*) sebagai syarat pengajuan upaya hukum luar biasa, maka secara hukum patut untuk diterima permohonan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERTIMBANGAN HUKUM:

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

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

Bahwa oleh karena Pengikatan Jual Beli Nomor 100 tanggal 19 Februari 2009 cacat dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat, sehingga jual-beli batal, maka sesuai dengan asas kepatutan dan keseimbangan serta rasa keadilan, maka uang muka yang telah diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) harus dikembalikan kepada Penggugat ditambah dengan ganti rugi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh para Pemohon Peninjauan Kembali: 1. **HOWARD GENIAL dan kawan** tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali 1. **HOWARD GENIAL**, 2. **MARGARETH LILIANY LIMBRI** tersebut;
2. Menghukum para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu para Pemohon Kasasi I/Tergugat I dan II/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 16 April 2014 oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rachmadi, S.H., LL.M., dan Soltoni

Hal. 22 dari 23 Hal. Putusan Nomor 220 PK/Pdt/2013

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

Mohdally, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para Pihak.

Hakim Hakim Anggota,

Ttd./

Prof. Dr. Takdir Rachmadi, S.H., LL.M.

Ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

H. Suwardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

Biaya – biaya:

- | | |
|--------------------------|------------------|
| 1. Materi | Rp6.000.00; |
| 2. Redaksi | Rp5.000.00; |
| 3. Administrasi | |
| Peninjauan Kembali | Rp2.489.000.00;+ |
| Jumlah | Rp2.500.000.00; |

Untuk Salinan:

MAHKAMAH AGUNG RI

Atas Nama Panitera,

Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal. 23 dari 23 Hal. Putusan Nomor 220 PK/Pdt/2013

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)