



P U T U S A N

No. 828 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

RATU SRIE HARTATI, bertempat tinggal di Kampung Cijeruk, RT 06 RW 08, Desa Lembang, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **DEDE SUNARYA TP, SH.**, Advokat/Pengacara/Penasehat hukum, yang berkedudukan di Jalan Otista No. 350 A ;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

1. **Hj. EUIS RISMAYATI**, bertempat tinggal di Jalan Mega Raya No. 12, Bandung ;
2. **DIAN WARDIANTO, SH**, bertempat tinggal di Jalan D.I. Panjaitan No. 55, Subang ;
3. **HASTOM MAHARDJO, SE**, bertempat tinggal di Jalan Setra Murni III No. 2, Kodya Bandung ;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Subang pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Penggugat telah melakukan pengikatan jual beli tanah dan bangunan dengan Tergugat I dihadapan PPAT/Notaris Dian Wardianto, SH (Tergugat II), tercatat dalam akta pengikatan No. 01 tanggal 06 Agustus 2003 yaitu Penggugat sebagai calon pembeli dan Tergugat 1 (satu) sebagai Penjual dengan obyek perikatan yaitu tanah dan bangunan rumah juga 1 unit SPBU No. 34.41204 yang berlokasi di Ds. Jalancagak, Kec. Jalancagak, Kab. Subang. dahulu dengan SHM No. 112 dan SHM No. 113 yang sekarang jadi SHM No. 437 dan SHM

Hal. 1 dari 23 hal. Put. No. 828 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 438 An. Hj. Euis Risma Yati (Tergugat I), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Darat BPP Jalancagak ;
- Sebelah Timur : Jalan Raya Subang-Bandung;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa Jalancagak ;
- Sebelah Barat : Tanah Darat Milik TB. Ace Sanukri (Alm)/Fenti ;

2. Bahwa harga jual beli tanah dan bangunan rumah juga 1 unit SPBU No. 34.41204 yang tercatat dalam 2 (dua) SHM disepakati harga jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah Rp 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan waktu pengikatan jual beli dibuat, baru dibayar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan sisanya Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) akan dibayar secara bertahap sebelum dilakukan AJB dan pengaturan tentang hal-hal tersebut diatur dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 01/2003 ;
3. Bahwa Obyek jual beli sebelumnya milik PT Kadomas Bandung yang di lelang oleh Kantor lelang Negara Bandung dan Tergugat I (Hj. Euis Risma Yati) sebagai pemenang lelang, berdasarkan lelang tersebut Tergugat I membalik nama 2 (dua) SHM dengan risalah lelang No. 660/1998-99 dan No. 061/1998-99 tanggal 10 Desember 1998 ;
4. Bahwa pelunasan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I terhambat karena adanya upaya hukum dari PT Kadomas dengan pihak terkait yaitu :
 - a. Gugatan Pengadilan Tata Usaha Negara yang dilakukan PT Kadomas terhadap Kantor Lelang Negara Bandung tercatat dalam perkara putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, No. 01/G/1999/PTUN Bdg Jo. putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 1611B/1999/PT.TUN.Jkt Jo. putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 184 K/TUN/2002. Penjelasan walaupun ada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia obyek jual beli tetap dikuasai PT Kadomas ;
 - b. Bahwa Dua kali upaya eksekusi tidak berhasil yaitu penetapan eksekusi No. 06/III/Pen.K/Eks.Pdt/1999/PN. Sbg tanggal 10 Mei 1999 Jo. Penetapan Eksekusi No. 9/V/pen.K/Eks.Pdt/2000/PN.Sbg tanggal 17 Mei 2000 karena adanya upaya hukum ;
 - c. Bahwa obyek AJB juga terikat sitajaminan dari Pengadilan Negeri kelas I Bandung No. 206/Pdt/G/1998/PN.Bdg tanggal 5 Agustus 1998 Jo penetapan sita jaminan Pengadilan Negeri Subang No.

Hal. 2 dari 23 hal. Put. No. 828 K/Pdt/2011

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

12/VIII/ Pen.K/De/CB/ 1998/PN.Subang tanggal 22 Agustus 1998. Berdasarkan putusan Pengadilan kelas I A Bandung No. 206/ Pdt/G/1998/PN. Bdg dan sampai saat ini sita jaminan itu belum diangkat/dicabut sebagaimana surat keterangan dari Pengadilan Negeri kelas I Bandung No. W.8.D.8. DN.AT.01-04.3822 tanggal 1 Agustus 2006. Jo surat No. W.II.IV. NT.01.04-1668 tanggal 5 Juni 2007 ;

- d. Bahwa karena Penggugat melakukan perikatan atas obyek jual beli dengan Tergugat I, sampai dilaporkan oleh PT Kadomas dan jajaran pengurusnya dengan No. LP Polisi B-I/STPL/445/VIII/ 2005/SPK tanggal 30 Agustus 2005 dan diputus oleh Pengadilan Negeri Subang No. 186/PID.B/2007/PN.Sbg tanggal 12 November 2007 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 408/Pen/Pid 2007 Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 22 Januari 2008 dan sekarang dalam proses kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Notaris/PPAT Dian Wardianto, SH juga ditarik sebagai saksi ;
- e. Bahwa terus terjadinya sengketa antara pemenang lelang (Tergugat I) dengan PT Kadomas yaitu :
 - a. Adanya gugatan bantahan atas Eksekusi putusan No. 12/ Pdt.BTH/2006/ PN.Sbg tanggal 22 November 2006 sekarang lagi proses kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia ;
 - b. Adanya gugatan wanprestasi dari PT Kadomas tercatat dalam perkara No. 15/Pdt.G/2006/PN.Sbg dan sekarang sudah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 701.K/ PDT/2008 tanggal 11 Desember 2008 dengan relaas pemberitahuan putusan tanggal 3 Juli 2009 ;
5. Bahwa obyek jual beli dalam kondisi sengketa, tapi Tergugat I; tetap meminta pelunasan kepada Penggugat, karena faktanya obyek Aquo masih dalam penguasaan PT Kadomas. Kemudian Penggugat sepakat dan akan melunasi tapi harus di depan Notaris/PPAT dan minta pendapat hukum dari Notaris/PPAT dengan kondisi hukum obyek AJB tersebut menurut Notaris/PPAT Dian Wardianto, SH (Tergugat III) AJB bisa dilakukan ;
6. Bahwa SHM No. 437 dan SHM No. 438 yang asli An. Euis Rismayati (Tergugat I) dititipkan oleh kuasa hukum Euis Rismayati yaitu Adang Wintara kepada Notaris/PPAT Dian Wardianto, SH (Tergugat II) pada

Hal. 3 dari 23 hal. Put. No. 828 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 9 Agustus 2005, tercatat dalam surat tanda terima kantor Notaris/PPAT, yang seharusnya 2 (dua) SHM asli itu tidak boleh digadaikan atau diberikan tanpa seijin pemilik, faktanya 2 (dua) SHM ini digadaikan kepada Sdr. Djamsir Adjam oleh Sdri. Setiana Dewi seijin Notaris/PPAT Dian Wardianto, SH (Tergugat II) pada tanggal 28 Oktober 2005 dan waktu AJB tanggal 8 Mei 2006, 2 (dua) SHM asli masih berada dipenggadai, karena tanggal 5 Juli 2006 Sdr. Djamsir Adjam (penggadai) melaporkan Notaris/PPAT Dian Wardianto, SH (Tergugat II) ke Majelis Kohormatan Pengawas Daerah ini/PPAT Jawa Barat karena menuntut pengambilan uang senilai Rp 480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah) bahwa tindakan Tergugat II memberikan 2 (dua) SHM asli kepada Pihak ke 3 (tiga) tanpa seijin pemilik adalah perbuatan yang melawan hukum dan bertentangan dengan Kode Etik Profesi Notaris/PPAT ;

7. Bahwa dalam pelunasan/sisa pembayaran Tergugat 1 (satu) minta denda keterlambatan, kemudian terjadi pembayaran sebelum AJB yaitu :
 - a. Pembayaran melalui Setiana Dewi (rekan Penggugat) Rp 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh Tergugat I. ;
 - b. Pembayaran melalui titipan direkening Notaris/PPAT Dian Wardianto, SH, sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) pinjaman dari Sdr. Hastom Maharjo, SE (Tergugat III) ;
 - c. Dan pada hari AJB ada pelunasan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) uang pinjaman dari pihak ke 3 (tiga) sehingga total pembayaran yang sudah dibayar, yaitu :
 1. Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) Waktu Perikatan
 2. Rp 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) melalui Setiana Dewi ;
 3. Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) Uang Hastom Maharjo, SE ;
 4. Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) pinjaman Pihak Ke 3 (tiga) ;
 5. Rp 1.075.000.000,00 (satu milyar tujuh puluh lima juta rupiah);
8. Bahwa Proses AJB dan pelunasan ini bisa terjadi atas saran hukum dari Notaris/PPAT Dian Wardianto, dan AJB ini merupakan lanjutan dari perikatan No. 01/2003 antara Penggugat dengan Tergugat I

Hal. 4 dari 23 hal. Put. No. 828 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Notaris/PPAT Dian Wardianto, SH sehingga tidak ada pengembalian uang Penggugat sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Tergugat I kepada Penggugat ;

9. Bahwa setelah AJB tanggal 8 Mei 2006 yang mengikuti saran Notaris/PPAT Dian Wardianto, SH, Penggugat sangat dirugikan baik secara moral, materiil dan hukum yaitu :
 - a. AJB atas obyek Aquo di atas namakan Hastom Maharjo, SE (Tergugat III) sedang saudara Hastom Maharjo, SE hanya memberi pinjaman Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) artinya hanya membayar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tetapi seolah-olah secara hukum sebagai pembeli ;
 - b. Bahwa atas obyek Aquo belum bisa dikuasai penuh walau sudah ada Eksekusi riil tahun 2006 karena adanya perkara bantahan dan gugatan wanprestasi yang lagi diproses kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia ;
 - c. Bahwa ada indikasi penguasaan sepihak atas obyek AJB oleh Sdr. Hastom Maharjo, SE (Tergugat III) dan dukungan Notaris/PPAT Dian Wardianto, SH (Tergugat II) dan ada upaya balik nama SHM dari Hj. Euis Rismayati (Tergugat I) kepada Sdr. Hastom Maharjo, SE (Tergugat III) padahal pelunasan atas obyek Aquo dilakukan oleh Penggugat ;
10. Bahwa tindakan Sdr. Hastom Maharjo, SE (Tergugat III) yang sudah melakukan penguasaan obyek AJB dan berusaha untuk balik nama SHM padahal belum ada pemberesan keuangan dengan Penggugat adalah perbuatan yang melawan hukum padahal AJB tersebut sebagian besar dibayar oleh uang Penggugat ;
11. Bahwa tindakan Notaris/PPAT Dian Wardianto, SH, yang memberi nasihat yang salah yaitu mengatasnamakan AJB dengan pembelinya Tergugat III bukan Penggugat sebagai nasihat hukum yang menyesatkan dan merugikan kedudukan hukum Penggugat atas obyek Aquo sehingga terkualifikasi kedalam perbuatan melawan hukum dan tindakan yang lebih parah lagi berani melakukan AJB terhadap obyek sengketa, dan tidak dipenuhinya syarat-syarat formil, syarat teknis dan yuridis atas AJB tersebut, sehingga AJB ini sulit untuk dibalik nama dan terkualifikasi kedalam AJB yang cacat hukum yaitu dengan fakta-fakta hukum sebagai berikut ;

Hal. 5 dari 23 hal. Put. No. 828 K/Pdt/2011



- a. Obyek AJB Terikat Sita Jaminan dari Pengadilan Kelas I Bandung ,
No. 206/Pdt.G/1998/PN Bdg tanggal 5 Agustus 1998 Jo penetapan
Sita Jaminan dari Pengadilan Negeri Subang No. 12/VIII/Pen.K/De/
CB/1998/PN.Sbg tanggal 22 Agustus 1998 berdasarkan putusan
Pengadilan kelas I A Bandung No. 206/Pdt.G/1998/PN. Bdg Jo
surat penjelasan di Pengadilan Negeri Bandung No.W8.D8.DN.
AT.01-04.38.22 tanggal 1 Agustus 2006 dan sampai saat ini Sita
Jaminan ini belum diangkut masih Sah Secara Hukum Jo. Surat
No. W.11.IV.NT.01.04-1668 tanggal 5 Juni 2007 ;
- b. Waktu AJB dilakukan tanggal 8 Mei 2006 obyek AJD masih
dikuasai pemilik lama PT Kadomas dan obyek baru dieksekusi
pada tanggal 3 Agustus 2006, seharusnya Eksekusi Riil dulu baru
dijual bukan AJB dulu kemudian dieksekusi sehingga obyek
terkualifikasi dalam obyek sengketa. Bahwa ini sesuai dengan
ketentuan Pasal 39 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 huruf (f) yaitu :
"Bahwa PPAT menolak untuk membuat Akta apabila obyek
perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam status
sengketa". Mengenai data fisik dan atau data yuridisnya ;
- c. Bahwa PPAT dalam hal ini Tergugat II melanggar Pasal 97 ayat 1
Permen Negara Agraria/Kepada BPN No. 03 Tahun 1997, yaitu :
"Bahwa AJB sebagai dasar peralihan hak harus dilaksanakan
pengecekan sertifikat terlebih dahulu ke BPN" ini dibuktikan dengan
surat keterangan dari Kepala Kantor BPN Kab. Subang yaitu :
 1. No. 270.1.263-2007 tanggal 1 Mei 2007 ;
 2. No. 600.314.-2006 tanggal 26 September 2006 ;Bahwa terhadap 2 (dua) SHM obyek AJB tidak ada pengecekan
buku tanah dan ada blokir ;
- d. Bahwa waktu AJB dilakukan tanggal 8 Mei 2006, SHM asli No. 437
dan SHM No. 438, berada dipihak ke 3 (tiga) digadaikan sehingga
waktu AJB tidak dilakukan pengecekan buku tanah ke BPN dan
waktu AJB pake copy SHM, ini sebagaimana surat keterangan/
surat laporan (penggadai) kepada Majelis Kehormatan Pengawas
ini/PPAT Jawa Barat sehingga 2 (dua) AJB tersebut terkualifikasi
AJB yang Cacat Hukum, karena tidak menggunakan data formil
atau SHM asli, ini sesuai aturan Pasal 54 ayat (2) ketentuan
pelaksana Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang
peraturan jabatan pembuat akta tanah ;

Hal. 6 dari 23 hal. Put. No. 828 K/Pdt/2011



- e. Bahwa PPAT dalam hal ini Tergugat II melanggar Pasal 103 bagian 3 Permen Negara Agraria/Kepada BPN No.3 tanggal 1997 yaitu :
"Karena selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak Akta dibuat dan ditandatangani oleh para pihak PPAT wajib mendaftarkan dan melaporkan Akat PPAT dan dokumen lain untuk pendaftaran tanah";
- f. Bahwa Tergugat I tidak melakukan pembayaran PBB sebelum AJB karena PBB sudah dibayar oleh PT Kadomas ini melanggar Pasal 38 ayat (2) tentang bentuk, isi dan cara pembuatan akta. Jo Undang-undang No. 20/2000 Pasal 24 ayat (1) ;
- g. Bahwa AJB ini adalah cacat hukum karena terkesan dipaksakan sedangkan syarat formil maupun yuridisnya tidak dipenuhi yaitu :
Bahwa surat AJB No. 01/2006 dan AJB 02/2006 tidak memenuhi syarat-syarat syah, suatu perjanjian jual beli sebagaimana diatur Pasal 1320 KUH Perdata Jo Pasal 1338 KUH Perdata dengan uraian Pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut :
1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
 2. Kecakapan untuk membuat sesuatu perikatan ;
 3. Sesuatu hal tertentu ;
 4. Sesuatu sebab yang halal ;

Keterangan :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

- Bahwa uraian sepakat merupakan unsur penting yang melibatkan 2 pihak, alat pengukurnya yaitu sepakat atau setuju adanya persesuaian kehendak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik atau pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak dan disini tidak ada paksaan, penipuan atau kekeliruan (Pasal 1321 BW) ;
- Unsur sepakat belum terpenuhi karena Tergugat I menjual obyek AJB hanya kepada Penggugat sebagai tindak lanjut perikatan No. 01/2003, karena faktanya walau ada pembatalan perikatan belum ada pengembalian uang, perikatan sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Tergugat I kepada Penggugat padahal dalam Pasal 10 dan 11 dalam perikatan No. 01/2006 kalau ada pembatalan harus ada pengembalian uang ;

Hal. 7 dari 23 hal. Put. No. 828 K/Pdt/2011



- Kesepakatan bahwa Tergugat I hanya menjual obyek ke Penggugat dan ini dibuat suratnya sebagai pelengkap AJB No. 01/2006 dan AJB No. 02/2006 oleh PPAT Dian Wardianto, SH. ;
- Bahwa AJB No. 01/2006 Jo dan AJB 02/2006 yang dibuat dihadapan PPAT (Tergugat II) antara Tergugat I sebagai penjual dan Tergugat III sebagai pembeli adanya Paksaan Kehilafan dan Penipuan ini terbukti PPAT (Tergugat II) memberi nasehat supaya pembelinya di atas namakan Tergugat III bukan Penggugat, padahal faktanya Tergugat hanya mengeluarkan uang waktu AJB adalah Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sedangkan harga keseluruhan adalah Rp 1.075.000.000,00 (satu milyar tujuh puluh lima juta rupiah) karena harga ini mengacu keharga tahun 2003 atau perikatan No. 1/2003, sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu. putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 507 K/Pdt/1996 tanggal 29 Juli 1997 kaidah hukumnya sebagai berikut : “AJB yang dibuat dihadapan PPAT dapat dibatalkan karena adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan” ;
Sehingga AJB Aquo batal demi hukum ;

2. Unsur Kecakapan membuat suatu perikatan perjanjian.

- a. Orang yang telah dewasa.
- b. Tidak dibawah Curatele/Perwalian.
- c. Tidak dilarang oleh Undang-undang (Pasal 1330 BW) artinya cakap hukum (bekwaamheid) dan wenang hukum (bevoegheid) dan faktanya unsur ini tidak terpenuhi yaitu ;

Penjual (Tergugat I) dilarang oleh Undang-undang karena tidak berwenang secara hukum untuk menjual obyek Aquo kepada Tergugat III karena sudah ada akta pengikatan AJB No. 01/2006 dan walaupun ada pembatalan perikatan tapi belum ada pengembalian uang Penggugat sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan juga sarna pembelipun Tergugat III tidak berwenang bertindak sebagai pembeli kama hanya mengeluarkan uang Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sedangkan total

Hal. 8 dari 23 hal. Put. No. 828 K/Pdt/2011



harga adalah Rp 1.075.000.000,00 (satu milyar tujuh puluh lima juta rupiah) sehingga seharusnya yang bertindak sebagai pembeli adalah Penggugat berdasarkan fakta hukum di atas AJB Aquo tidak memenuhi unsur kecakapan secara hukum (bekwaamheid), sehingga AJB Aquo batal demi hukum ;

Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 170 K/SIP/159 tanggal 1 Agustus 1959 menyatakan: "Jual beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidakberesan ialah tidak beres mengenai orang-orang yang menjadi pihak dalam perjanjian dan secara materiil tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak (wilsovereenstemming) yang bebas haruslah dinyatakan batal ;

3. Unsur Hal (obyek) tertentu ;

Pengertian obyek halal mencakup :

- a. Barang yang dapat diperdagangkan dan jenisnya dapat ditentukan.
- b. Jumlah dapat ditentukan kemudian.
- c. Baik yang sudah ada ataupun tidak ada (Pasal 1332-1334).

Bahwa obyek AJB adalah tanah dan bangunan rumah dan 1 Unit SPBU yang berlokasi di Jalancagak tercatat dalam 2 SHM dan AJB tanggal 8 Mei 2006 merupakan lanjutan perikatan No. 01/2003, sehingga tidak logis kalau AJB itu berdiri sendiri dan bukan lanjutan dari perikatan No. 01/2003 harga 2 bidang tanah darat dan bangunan rumah dan 1 Unit SPBU hanya dihargaikan dalam AJB Rp 467.500.000,00 (empat ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan Tergugat III hanya keluar uang Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sedangkan harga pasaran 1 Unit SPBU tahun 2006 adalah Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) ini adalah fakta bahwa AJB Aquo merupakan lanjutan dari perikatan No. 01/2003 sebagaimana pendapat Prof. Dr. Subekti, SH. dalam Buku Aneka Perjanjian yaitu : "Bahwa unsur pokok (esensial) dalam suatu perjanjian jual beli adalah barang dan harga" ;

Hal. 9 dari 23 hal. Put. No. 828 K/Pdt/2011



Sehingga tidak lah logis tanah darat seluas $\pm 2780 \text{ m}^2$ yang berdiri di atasnya 1 Unit SPBU dihargakan dalam AJB Rp 467.500.000,00 (empat ratus enam puluh tujuh juta lima ratus Ribu rupiah). Sehingga unsur ini pun tidak terpenuhi.

4. Causa (Sebab) yang halal :

Berarti bahwa tujuan (isi perjanjian) tidak bertentangan dengan :

- a. Undang-undang
- b. Kesaksian
- c. Keterlibatan Umum (pasal1335-1337 BW)

Bahwa unsur ini jelas tidak dipenuhi karena tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membuat AJB tanpa mencantumkan Penggugat sebagai pembeli dan membuat AJB atas obyek .sengketa, tidak dipenuhinya syarat formal, Teknis dan Yuridis sehingga 2 AJB Aquo batal demi hukum :

Karena bertentangan dengan Undang-undang, Kesusilaan dan Ketertiban Umum ;

- h. Bahwa PPAT/Tergugat II diduga juga melanggar Pasal 103 ayat (2) point h dan Permen Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu :

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III belum bayar pajak penjualan sebelum AJB yaitu :

- Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan hak atas tanah bangunan sebagaimana dimaksud Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 dalam hal Bea terhutang ;
- Bukti pelunasan pembayaran PPH sebagaimana dalam PP No. 48 Tahun 1994 dan PP No. 27 Tahun 1996 dalam hal pajak terhutang;

- i. Bahwa PPAT/Tergugat II melanggar Pasal 54 ayat (2) dan ayat (3) tentang peraturan kepala BPN No.1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pembuatan akta tanah yaitu:

1. Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagi man dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/ keabsahan sertifikat dan catatan lain pada kantor pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya ;

Hal. 10 dari 23 hal. Put. No. 828 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut para pihak” kecuali didukung oleh data formil ;

3. PPAT berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari data Formil ; Seharusnya PPAT/Tergugat II menolak membuat AJB Aquo karena data formil tidak lengkap yaitu : Surat PBB dan SHM asli tidak ada, Pajak penjualan belum dibayar. Sehingga AJB Aquo cacat hukum ;

j. Menurut Pasal 55 peraturan kepala BPN No. 1 Tahun 2006 ketentuan pelaksana Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 yaitu : “PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dalam setiap pembuatan akta”. ;

Atas semua tindakan PPAT/Tergugat II yang membuat AJB Aquo dengan tidak dipenuhi syarat formil, teknis dan yuridis dan banyak menimbulkan kerugian terutama kepada penggugat baik moral maupun materiil, sudah dilaporkan ke Majelis Kehormatan ini/PPAT Jawa Barat dan kepada BPN Jawa Barat dan sudah diproses dan menunggu putusan dari menteri kepala BPN Republik Indonesia, bukti surat No. 5303.300.2008 tanggal 31 Juli 2008 dari kepala kantor wilayah BPN Provinsi Jawa Barat kepada Deputi Bidang Hak Tanah dan pendaftaran tanah tentang pelanggaran PPAT/Tergugat II jo. surat dari Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia No. C.HT.03.10-37 tanggal 30 Juli 2007 kepada Ketua Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat dengan alamat Kanwil Dephuk dan HAM Jawa Barat, supaya diproses ;

k. Bahwa dalam akta jual beli No. 01/2006 dan AJB 02/2006 yang dibuat Notaris/PPAT Dian Wardianto, SH (Tergugat II) dalam hal 4 mengenai dasar AJB tentang alat-alat bukti menyebutkan berupa sertifikat dan PBB tahun 2006 padahal faktanya tidak ada SHM asli tapi Copy SHM, jelas ini adalah memberikan keterangan palsu dalam sebuah akta Otentik dan ini bisa diproses secara pidana, diduga melanggar Pasal 266 KUHP ;

12. Bahwa karena Akta jual beli No. 01/2006 jo Akta jual beli No. 02/2006 yang dibuat PPAT Dian Wardianto, SH (Tergugat II) tanggal 8 Mei 2006 berdasarkan hal-hal tersebut di atas yang disebut pada No. 11 adalah AJB yang tidak memenuhi syarat teknis, formil dan yuridis,

Hal. 11 dari 23 hal. Put. No. 828 K/Pdt/2011

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)



maka akta tersebut di atas terqualifikasi ke dalam akta yang Cacat Hukum dan batal demi hukum ;

13. Bahwa pembatalan perikatan yang dilakukan oleh Tergugat I dihadapan PPAT Dian Wardianto, SH (Tergugat II) tanpa pengembalian uang senilai Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sebagaimana diatur dalam perikatan No. 01/2003 adalah pembatalan perikatan yang tidak sah. Sehingga secara hukum perikatan No. 01/2003 masih mempunyai kekuatan hukum dan dinyatakan masih berlaku ;

14. Bahwa karena pembayaran AJB sebagian besar dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I sedangkan Penggugat juga tidak bisa menguasai obyek dan menjalankan SPBU, sedangkan Penggugat harus membayar pinjaman pokok dan bunga kepada Pihak ke 3 (tiga) dan obyek AJB diatasnamakan Tergugat III, jelas-jelas Penggugat dirugikan dalam berbagai hal yaitu :

Bahwa Penggugat dirugikan secara Materiil maupun Immateriil oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Yaitu :

a. Tergugat I sudah menerima pembayaran dari Penggugat yaitu :

1. Waktu Perikatan Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
 2. Melalui Setiana Dewi Rp 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) ;
 3. Uang Hastom Maharjo, SE Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
 4. Pinjaman pihak ke 3 (tiga) Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;
- = Rp 1.075.000.000,00 (satu milyar tujuh puluh lima juta rupiah);

Sedangkan sejak perikatan tahun 2003 sampai 3 Agustus 2006 obyek AJB dikuasai PT Kadomas, sedang sejak Eksekusi Riil tanggal 3 Agustus 2006 sampai dengan sekarang obyek dikuasai oleh Tergugat III dan II, SHM asli dikuasai oleh Tergugat II sehingga kerugian materiil Penggugat sejak bulan Agustus 2003 yaitu penghasilan/jasa uang sebesar Rp 400.000.000,00 x 3% x 93 bulan = Rp 1.116.000.000,00 (satu milyar seratus enam belas juta rupiah) ;

- Pembayaran melalui Setiana Dewi Rp 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) ditambah pinjaman kepada pihak ke 3 (tiga) Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) jadi



total Rp 125.000.000,00 + Rp 350.000.000,00 = Rp 475.000.000,00
(empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang sudah diterima
Tergugat I dari Penggugat, sedangkan obyek dikuasai Tergugat III ;
dan SPBU tidak bisa dioperasikan karena masih sengketa. Jadi
kerugian materiil adalah $RP\ 475.000.000,00 \times 3\% \times 36\ \text{bulan} =$
Rp 513.000.000,00 (lima ratus tiga belas juta rupiah) ;

- Sehingga total kerugian materiil Penggugat yang harus ditanggung
renteng oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah
sebagai berikut :

- Pembayaran Pokok	Rp 400.000.000,00
	Rp 125.000.000,00
	<u>Rp 350.000.000,00</u>
	Rp 875.000.000,00
- Jasa Penghasilan/Bunga	Rp 1.116.000.000,00
	<u>Rp 513.000.000,00</u>
	Rp 1.629.000.000,00

Sehingga total kerugian pembayaran pokok dan jasa sebesar
 $Rp\ 875.000.000,00 + Rp\ 1.629.000.000,00 = Rp\ 2.504.000.000,00$
(dua milyar lima ratus empat juta rupiah) ;

15. Kerugian Immateriil yaitu akibat pembayaran obyek AJB oleh
Tergugat, nama pembeli dalam AJB adalah Tergugat III atas bantuan
PPAT/Tergugat II apalagi obyek dikuasai Tergugat III/SPBU tidak
dijalankan, Penggugat harus bayar utang dan jasa ke pihak ke 3 (tiga),
SHM dikuasai oleh Tergugat II dan Penggugat sampai dilaporkan dan
diproses pidananya, karena itu beralasan Penggugat menuntut ganti
rugi Immateriil kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebesar
Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggung
rantang, sekaligus dan tunai ;

16. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III
bersedia melakukan putusan ini, maka adalah layak dan patut apabila
Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dikenakan denda sebesar 5%
setiap bulan yang dihitung dari jumlah kerugian-kerugian yang dituntut
oleh Penggugat yang dihitung sejak 8 (delapan) hari setelah ini
dijatuhkan putusan sampai dengan dilakukannya putusan ini ;

17. Bahwa selanjutnya untuk menjamin pelaksanaan putusan ini pula dan
untuk menjamin agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak
mengalihkan, mengasingkan, menjual obyek perkara kepada pihak



ke 3 (tiga) Penggugat mohon kiranya agar Pengadilan Negeri Subang terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap 2 bidang tanah darat yang berdiri di atasnya 1 Unit rumah dan 1 Unit SPBU yang tercatat dalam SHM No. 437 dan SHM No. 438, yang berlokasi di Jalan Raya Jalcagak Subang ;

18. Bahwa gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti Otentik yang diyakini keabsahannya. Sehingga Penggugat dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Subang untuk memutuskan dengan keputusan yang dapat dijalankan lebih dahulu atau dengan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada bantahan, banding ataupun kasasi ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas mohon kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Subang yang memeriksa dan mengadili perkara ini dan kemudian memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan akta pengikatan jual beli tanah dan bangunan No. 01/2003 tanggal 06 Agustus 2003 dihadapan Notaris/PPAT Dian Wardianto, SH dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum dan pembatalan perikatan tahun 2005 adalah tidak sah karena belum ada pengembalian panjer/uang muka sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) oleh Tergugat 1 ;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan bahwa akta jual beli No. 01/2006 dan AJB No. 02/2006 yang dibuat oleh PPAT Dian Wardianto, SH adalah cacat dan batal demi hukum karena tidak dipenuhinya syarat teknis, formil dan yuridis ;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar denda sebesar 5% setiap bulanya dari jumlah kerugian-kerugian yang dituntut oleh Penggugat sejak 8 hari sejak putusan ini dijatuhkan sampai dilaksanakan putusan ini ;
6. menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Subang ;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengembalikan pengembalian pokok berikut jasa yang telah diperhitungkan yang harus ditanggung renteng, sekaligus dan tunai, sehingga total kerugian materiil Penggugat yang harus ditanggung



renteng oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah sebagai berikut :

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| 1. Pembayaran Pokok | Rp 400.000.000,00 |
| | Rp 125.000.000,00 |
| | <u>Rp 350.000.000,00</u> |
| | Rp 875.000.000,00 |
| 2. Jasa Penghasilan/Bunga | Rp 1.116.000.000,00 |
| | <u>Rp 513.000.000,00</u> |
| | Rp 1.629.000.000,00 |

Sehingga total kerugian pembayaran pokok dan jasa sebesar
Rp 875.000.000,00 + Rp 1.629.000.000,00 = Rp 2.504.000.000,00
(dua milyar lima ratus empat juta rupiah) ;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar secara sekaligus, secara tanggung renteng kepada Penggugat, kerugian Immateriil akibat adanya pembayaran obyek AJB oleh Penggugat, nama pembeli dalam AJB adalah Tergugat III dan obyek juga SHM asli dikuasai Tergugat II dan III dan tidak ada perhitungan tentang keuangan Penggugat ; Sehingga Penggugat dirugikan secara Immateriil sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) ;
9. Menyatakan isi putusan ini dapat dilakukan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi ;
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;
Atau : Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Penggugat mengajukan eksepsi dan rekonvensi (gugatan balik) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas gugatan yang diajukan oleh Penggugat karena apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya merupakan bagian yang teruang dalam perkara Bantahan No. 12/Pdt/B/2006/PN.Sbg. dan telah diputus oleh Mahkamah Agung RI dengan perkara Kasasi No. 621/K/Pdt/2008 juga tertuang dalam perkara gugatan wanprestasi yang diajukan oleh adik kandung Penggugat baik pribadi maupun atas nama PT Kadomas yang juga telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu perkara No.



15/Pdt.G/2006/PN.Sbg dan putusan Mahkamah Agung RI No. 701/K/Pdt/2008. karenanya perkara tersebut dapat dikategorikan / terkwifikasi kepada perkara Nebis in Idem ;

2. Bahwa Penggugat merupakan bagian tak terpisahkan dalam kedua perkara tersebut di atas dan karenanya gugatan Penggugat dapat dikategorikan kepada gugatan mengada-ada, tidak jujur, tidak baik dan tidak benar ;
3. Bahwa gugatan Penggugat terkwifikasi dalam gugatan yang kabur (obscure), karena Penggugat tidak lagi mempunyai hubungan hukum baik dengan Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III, dan apa yang diuraikannya dalam gugatan merupakan kebohongan dan dapat dikategorikan kepada perbuatan pidana dengan memberikan keterangan palsu, yang seolah-olah isi gugatan tersebut benar ;
4. Bahwa Penggugat juga keliru menempatkan Sdr. Dian Wardianto SH selaku Tergugat II karena bukan sebagai para pihak yang melakukan transaksi yang tepatnya adalah ditempatkan sebagai turut Tergugat ;
5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut dan terlaksananya proses hukum yang cepat dan murah sehingga mana diamanatkan oleh Undang-Undang berkenaanlah kami menyampaikan bukti-bukti pendahuluan yang kiranya dapat dijadikan pertimbangan Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan sela dengan menyatakan gugatan Penggugat ditolak setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM GUGATAN REKONVENSI :

1. Bahwa apa yang terurai dalam Eksepsi maupun dalam jawaban pada bagian gugatan Konvensi merupakan bagian yang tak terpisahkan dari gugatan Penggugat dalam Gugatan Rekonvensi ini ;
2. Bahwa Penggugat Dalam Gugatan Rekonvensi I, II dan III, Dalam Gugatan Rekonvensi ini merupakan Penggugat yang benar dan beritikad baik ;
3. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi I adalah Pemenang Lelang atas dua bidang tanah yang semula adalah milik Pribadi dari adik Kandung Tergugat Dalam Gugatan Rekonvensi yaitu TB, Suprianto Alm ;
4. Bahwa atas obyek perkara Adik Kandung Tergugat Dalam Gugatan Rekonvensi (Alm. TB. Suprianto) telah dengan sukarela menyerahkan obyek kepada Penggugat I Dalam Gugatan Rekonvensi, akan tetapi ternyata dihalang - halangi oleh Adik kandung Tergugat Dalam

Hal. 16 dari 23 hal. Put. No. 828 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Rekonvensi Lainnya, dan atas upaya penghalangan penguasaan obyek sengketa Penggugat Dalam Gugatan Rekonvensi tersebut Penggugat I Dalam Gugatan Rekonvensi memohon Eksekusi dan oleh Pengadilan Negeri Subang dikabulkan yaitu dengan keluarnya Penetapan Pengadilan No. 2/Pen.Eks/2006/PN.Sbg dan penetapan tersebut dilaksanakan pada tanggal 3 Agustus 2006 dan sejak eksekusi tersebut obyek perkara telah dikuasai secara fisik oleh Penggugat I Dalam Gugatan Rekonvensi dan setelah itu Penggugat I Dalam Gugatan Rekonvensi menyerahkannya kepada Penggugat III Dalam Gugatan Rekonvensi ini. Karena Penggugat III Dalam Gugatan Rekonvensi adalah Pembeli atas obyek Terperkara yang dijalankan dihadapan Penggugat II Dalam Gugatan Rekonvensi akan tetapi Proses balik namanya terhambat karena adanya upaya yang dilakukan oleh adik kandung Tergugat Dalam Gugatan Rekonvensi dengan mengajukan bantahan dan gugatan wanprestasi dan kini kedua perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan diputusnya oleh Mahkamah Agung RI yaitu berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia baik dalam perkara bantahan No. 621/K/Pdt/2008 yang amar putusannya berbunyi “mengabulkan permohonan kasasi : TH. Sutrisna, SH tersebut : membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 87/Pdt/2007/PT.Bdg, tanggal 13 Juli 2007 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Subang No. 12/Pdt.BTH/2006/PN.Sbg, tanggal 23 November 2006 mengadili sendiri”;

Dalam Eksepsi : Mengabulkan eksepsi Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III turut Terbantah I dan turut Terbantah II untuk sebagian ;

Dalam pokok perkara :

1. Menyatakan Pembantah bukan Pembantah yang baik dan benar ;
2. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya ;

Maupun dalam Gugatan Wanprestasi dalam perkara No. 701/K/ Pdt/ 2008 yang amar putusannya adalah “Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi TB. Sutrisna, SH., Tersebut” dimana Adik Kandung Tergugat dinyatakan kalah, Sehingga proses hukum atas obyek perkara telah selesai ;

5. Bahwa adanya perbuatan Tergugat Dalam Gugatan Rekonvensi ini melakukan Gugatan terhadap para Penggugat Dalam Gugatan Rekonvensi merupakan perbuatan yang keliru dan sangat merugikan

Hal. 17 dari 23 hal. Put. No. 828 K/Pdt/2011



kepentingan para Penggugat Dalam Gugatan Rekonvensi, sehingga dengan adanya gugatan Penggugat dalam Gugatan Pokok (Konvensi) telah menimbulkan kerugian terhadap penggugat Dalam Gugatan Rekonvensi berupa kerugian moril maupun materil ;

6. Bahwa akibat adanya Gugatan Tergugat Dalam Gugatan Rekonvensi menggugat Penggugat Dalam Gugatan Rekonvensi ini dalam gugatan Konvensi (gugatan Pokok), telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Dalam Gugatan Rekonvensi III yaitu terlambatnya Penggugat III Dalam Gugatan Rekonvensi untuk mengoperasikan Pom Bensin dan bila ditaksir disesuaikan dengan pendapatan per bulan sebagai mana tertuang dalam perkara No. 15/Pdt/G/2006/PN.Sbg. yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) maka wajar kiranya Tergugat Dalam Gugatan Rekonvensi ini dibebankan untuk menanggung kerugian tersebut dari sejak perkara ini dimasukan dan sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti ditaksir selama 3 Tahun seperti perkara terdahulu maka Tergugat dalam gugat balik ini dikenakan denda kerugian sebesar Rp 40.000.000,00 x 36 bulan adalah Rp 1.440.000.000,00 (satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan secara sekaligus dan seketika kepada Penggugat dalam Gugatan Rekonvensi ini ;
7. Bahwa dengan adanya gugatan konvensi yang dilakukan Tergugat Dalam Gugatan Rekonvensi, kerugian materiil para Penggugat Dalam Gugatan Rekonvensi juga harus membayar Pengacara untuk mewakili Penggugat Dalam Gugatan Rekonvensi dipengadilan yang jumlahnya sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan adalah wajar dan tepat bila kerugian tersebut dibebankan kepada Tergugat Dalam Gugatan Rekonvensi ini ;
8. Bahwa akibat adanya gugatan Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi Pengugat tercemar nama baiknya dan kerugian waktu yang jumlahnya tak terhingga dan ditaksir sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan wajar kerugian tersebut dibebankan kepada Tergugat dalam Gugatan Rekonvensi ;
9. Bahwa untuk agar gugatan Penggugat Dalam Gugatan Rekonvensi ini tidak percuma maka mohon atas kekayaan Tergugat Dalam Gugatan Rekonvensi baik yang tidak bergerak maupun yang bergerak yang akan diajukan kemudian dikenakan sita jaminan ;

Hal. 18 dari 23 hal. Put. No. 828 K/Pdt/2011



10. Bahwa atas putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun Tergugat Dalam Gugatan Rekonvensi ini melakukan upaya hukum banding dan kasasi, sehingga tercapainya penanganan perkara yang cepat dan murah sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang ;

11. Bahwa biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini sewajarnya dibebankan kepada Tergugat Dalam Gugatan Rekonvensi ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas mohon kiranya pengadilan mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Gugatan Rekonvensi ini dengan putusan :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dalam perkara Dalam Gugatan Rekonvensi ini ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Juru sita yang ditunjuk oleh Pengadilan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Dalam Gugatan Rekonvensi ini telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menghukum Tergugat Dalam Gugatan Rekonvensi ini membayar kerugian kepada Penggugat III Dalam Gugatan Rekonvensi akibat terhambatnya pengoperasian Pom Bensin sebesar Rp 1.440.000.000,00 (satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah), secara sekaligus dan seketika ;
5. Menghukum Tergugat Dalam Gugatan Rekonvensi membayar jasa bantuan hukum, jasa Notaris dan jasa bantuan hukum lainnya yang dijanjikan Tergugat dalam gugat balik kepada Pengacara yang menangani dalam perkara No. 12/Pdt/Bth/2006/PN.Sbg dan Perkara No. 15/Pdt/G/2006/PN.Sbg., kepada Mediator lain dan Penggugat dalam Rekonvensi II sebesar Rp 362.500.000,00 (tiga ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ;
6. Menghuknm Tergugat Dalam Gugatan Rekonvensi ini uang sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh Juta rupiah) kepada para Penggugat Dalam Gugaran Rekonvensi untuk dibayarkan kepada Pengacara Penggugat Dalam Gugatan Rekonvensi ini secara sekaligus dan seketika ;
7. Menghukum Tergugat Dalam Gugatan Rekonvensi ini kerugian moril dan materil sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada para Penggugat Dalam Gugatan Rekonvensi ini sekaligus dan seketika ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat Dalam Gugatan Rekonvensi ini untuk membayar biaya yang ditimbulkan baik dalam perkara Pokok (Konvensi) maupun Dalam Gugatan Rekonvensi kepada Negara ;

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun Tergugat Dalam Gugatan Rekonvensi ini melakukan upaya Banding dan kasasi ;

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Subang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 07/Pdt.G/2009/PN.Sbg. tanggal 03 Mei 2010, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp 596.000,00 (lima ratus Sembilan puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan putusannya No. 227/Pdt/2010/ PT.Bdg. tanggal 28 September 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 10 November 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding (dengan perantara kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 November 2010) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 November 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 07/PDT.G/2009/PN.Sbg., jo. No. 227/Pdt/2010/PT.Bdg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Subang permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 08 Desember 2010 ;

Hal. 20 dari 23 hal. Put. No. 828 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 14 Desember 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima pada Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 08 Februari 2011;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa keliru sekali pendapat Pengadilan Tinggi Bandung yang dalam putusannya sudah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Subang, hal mana dalam Keputusannya Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung tidak adanya pertimbangan-pertimbangan Hukum yang jelas dan obyektif tapi hanya mengambil alih seluruh pertimbangan hukum Putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang ;
2. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih putusan Pengadilan Negeri Subang karena dalam putusannya Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti dan keterangan saksi dari pihak Pemohon Kasasi sehingga Keputusannya sangat tidak obyektif dan tidak adil ;
3. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim yang menyatakan bahwa perkara gugatan ini apabila ditelaah secara implisit menunjukan adanya hubungan hukum antara R Srie Hartati dengan para Tergugat Konvensi sebagaimana dimaksud dalam gugatan No. 15/Pdt.G/2006/PN.Sbg sehingga Majelis Hakim sependapat dengan eksepsi dengan kuasa hukum para Tergugat sehingga perkara ini terkualifikasi ke dalam perkara yang Nebis In Idem ;
4. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada point 3 tersebut di atas adalah sangat keliru dan tidak tepat karena ajas Nebis In Idem baru bisa diterapkan kalau didasarkan pada diadakan oleh Pihak yang sama dan dalam hubungan yang sama sedangkan dalam hal ini para pihak berbeda dan hubungan hukumnya juga berbeda yaitu :

Hal. 21 dari 23 hal. Put. No. 828 K/Pdt/2011

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)



- c. Bahwa perkara No. 15/Pdt.G/2006/PN.Sbg adalah gugatan wanprestasi dari TB. Sutrisna, SH (penggugat PT Kadomas) kepada pemenang lelang (Hj. Euis Rismayati, dkk) dengan alasan hukum karena atas obyek lelang sudah ada perdamaian dan pembayaran lagi oleh PT Kadomas tapi obyek dijual kembali kepada Pihak Ke-3 (tiga) dengan obyek sengketa tanah darat yang berdiri di atasnya bangunan SPBU dan Rumah Permanen SHM No : 437 dan 438 ;
- d. Sedangkan perkara No. 07/Pdt.G/2009/PN.Sbg adalah gugatan perbuatan melawan hukum dan pembatalan AJB dengan penggugatnya R Srie Hartati dan tergugatnya Hj. Euis Rismayati dkk, dan pokok sengketa adalah perikatan No. 01/2003 tanggal 06 Agustus 2003 dihadapan PPAT Dian Wardianto, SH. Dan AJB Nomor: 01/2006 Jo. AJB Nomor : 02/2006 ;
- e. Bahwa berdasarkan penjelasan point 4 di atas ajas Nebis In Idem tidak dapat diterapkan dalam perkara ini karena para pihak dan pokok (obyek) sengketa berbeda sehingga pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Subang sangat keliru dan tidak benar yang seharusnya memeriksa dan memutus pokok perkaranya ;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa dapat dikategorikan Nebis In Idem karena pokok masalah dan lingkup sama atas perkara ini dengan perkara No. 15/Pdt. G/2006/ PN.Sbg atau dengan perkara No. 07/Pdt.G/PN.Sbg yang diputus pada tanggal 03 Mei 2010 dimana putusan yang berupa pengikatan jual beli No. 01/2003 pada tanggal 06 Agustus 2003 dimana akte tersebut merupakan bagian dari perkara terdahulu dan perkara terdahulu tersebut ialah dinyatakan putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (inkracht van gewijsde) oleh karena itu memperkarakan kembali hal tersebut merupakan pengulangan belaka ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Pemohon Kasasi : **RATU SRIE HARTATI** tersebut harus ditolak;

Menimbang, oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **RATU SRIE HARTATI** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **21 Desember 2011** oleh **Prof. Rehngena Purba, SH., MS.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. M. Zaharuddin Utama, SH.,MM.**, dan **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH.,LLM.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **Dulhusin, SH.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota
ttd./H.M. Zaharuddin Utama, SH.,MM.,
ttd./Prof.Dr. Takdir Rahmadi, SH.,LLM., Prof. Rehngena Purba, SH., MS.,

K e t u a
ttd./

Biaya-biaya		Panitera Pengganti
1. Meterai	Rp 6.000,00	ttd./Dulhusin,SH.,
2. Redaksi	Rp 5.000,00	
3. Administrasi Kasasi.....	Rp 489.000,00	
J u m l a h	Rp 500.000,00	

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 23 dari 23 hal. Put. No. 828 K/Pdt/2011