



**PUTUSAN**

Nomor 131 K/Pdt/2020

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

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**AHMAD ZAKI**, bertempat tinggal di Jalan Karet Pasar Baru Barat II, RT 10, RW 006, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Dr. Andreas F.K., S.H., S.IK., M.M., Advokat, beralamat di Menara Mandiri 2, Lantai 11, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 54-55, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2019;

Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

1. **ANDI HURIA**, bertempat tinggal di Jalan Cileduk Raya Nomor 82, RT 004, RW 004, Kecamatan Ciputat, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Henry Gani Purba, S.H., Advokat, beralamat di Bilabong Permai Blok F2, Jalan Jalak B2, Nomor 53, Cimanggis, Bojonggede, Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2019;
2. **YATNI SUDIYATNI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Akasia Raya, Blok P 5/1, RT 003, RW 005, Kelurahan Kedung Waringin, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor;

Para Termohon Kasasi;

**D a n**

1. **Drs. M.H. RITONGA, M.SI.**, bertempat tinggal di Jalan Karang Tengah I, Nomor 81, RT 04, RW 08, Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Parulian Hutajulu, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Haji Taya Gunuk V, Nomor 72, Pejaten Timur, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Januari 2019;

*Halaman 1 dari 9 halaman Putusan Nomor 131 K/Pdt/2020*



**2. QURBAHNUM, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Raya Cikaret  
Komplek Bakosurtanal, Nomor 16, Cibinong, Bogor;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian  
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,  
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri  
Cibinong untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang akan diletakkan dalam perkara *a quo*;
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 72/26/I/Bj.Gede/1995, tanggal 23 Januari 1995 yang dikeluarkan Tergugat II batal dan tidak memiliki kekuatan hukum lagi;
4. Menyatakan bahwa setiap perbuatan dan setiap perjanjian-perjanjian dan dokumentasi hukum lainnya yang lahir berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 72/26/I/Bj.Gede/1995, tanggal 23 Januari 1995 yang dikeluarkan Tergugat II tersebut batal dan tidak berlaku lagi;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tunai dan seketika membayar kerugian materiil dan imateriil yang diderita Penggugat sehubungan dengan pengajuan perkara ini melalui proses hukum (gugatan perdata) ke Pengadilan Negeri Cibinong secara keseluruhan sebesar Rp11.260.400.000,00 dengan perincian sebagai berikut;

a) Kerugian Materiil:

Berupa biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam rangkaian proses melakukan penagihan ataupun negosiasi dan/atau somasi terkait tidak dibayarnya hutang Tergugat kepada Penggugat dan yang akan dikeluarkan Penggugat untuk mengurus persoalan ini berupa dalam tahap negosiasi, biaya transportasi dan akomodasi selama mengurus perkara ini di Pengadilan hingga pelaksanaan eksekusi putusan perkara ini bila berkekuatan hukum tetap, secara keseluruhan

*Halaman 2 dari 9 halaman Putusan Nomor 131 K/Pdt/2020*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditaksir sebesar Rp200.000.000,00 (seratus juta rupiah);

b) Kerugian Immateriil:

Kerugian akibat terganggunya pikiran Penggugat dalam menjalankan usaha Penggugat di atas tanah tersebut. Dan Penggugat tidak dapat melakukan kegiatan transaksi jual beli kepada pihak lain atas tanah tersebut. Harga pasaran tanah pada saat ini tahun 2017 adalah sebesar Rp1.300.000,00 (satu juta tiga ratus ribu rupiah) per meter persegi dikalikan tanah milik Penggugat yang luasnya 8.508 m<sup>2</sup> sehingga nilainya menjadi Rp. secara hukum patut dan wajar dinilai dengan uang sebesar Rp11.060.400.000,00 (sebelas miliar enam puluh juta empat ratus ribu rupiah);

6. Menghukum Tergugat untuk wajib secara tunai dan seketika membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Cibinong, hingga Tergugat menyelesaikan semua kewajiban hutangnya yang dituntut dalam perkara ini kepada Penggugat atau sampai timbulnya putusan tetap atas perkara ini;
7. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atau siapapun juga untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan ini;
8. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau *verzet* dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini; Atau: Apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain mohon putusan yang adil berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya: Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk memberikan putusan sebagai

Halaman 3 dari 9 halaman Putusan Nomor 131 K/Pdt/2020

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut:

- Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- Menyatakan Akta Jual beli Nomor 158/2006, tanggal 6 November 2006 adalah sah dan mengikat;
- Menyatakan tanah seluas 8.508 m<sup>2</sup> sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 145/Desa Kedung Waringin tertanggal 12 April 1997 adalah milik Turut Tergugat I;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta milik Tergugat Rekonvensi:
  - a. Tanah seluas 1.000 m<sup>2</sup> status tanah hak milik dengan Akta Jual Beli Nomor 5244/65/XI/86;
  - b. Tanah seluas 1.050 m<sup>2</sup> status tanah hak milik dengan Akta Jual Beli Nomor 5944/357/VII/89;
  - c. Tanah dan benda bergerak yang akan ditentukan kemudian;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi sebesar Rp7.250.000.000,00 (tujuh miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) seketika dan sekaligus;
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 272/26/II/BJ.Gede/1995, tanggal 23 Januari 1995 sah dan mengikat;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah memberikan Putusan Nomor 198/Pdt.G/2017/PN Cbi, tanggal 28 Maret 2018, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi sebagian;

Halaman 4 dari 9 halaman Putusan Nomor 131 K/Pdt/2020

#### 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

- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 158/2006, tanggal 6 November 2006 adalah sah dan mengikat;
- Menyatakan tanah seluas 8.508 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 145/Desa Kedung Waringin tertanggal 12 April 1997 adalah milik Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar Kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 272/26/I/BJ.Gede/1995, tanggal 23 Januari 1995 sah dan mengikat;
- Menolak gugatan rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini yang terhitung sebesar Rp3.086.000,00 (tiga juta delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 430/PDT/2018/PT BDG, tanggal 11 Desember 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 4 Januari 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Januari 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 430/Pdt/2018/PT BDG *juncto* Nomor 198/Pdt.G/2017/PN Cbi, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di kepaniteraan pengadilan negeri tersebut pada tanggal 1 Februari 2019;

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

Halaman 5 dari 9 halaman Putusan Nomor 131 K/Pdt/2020

#### 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

dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 1 Februari 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 430/PDT/2018/PT BDG, tanggal 11 Desember 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 198/PDT/G/G/2017/PN Cbi, tanggal 28 Maret 2018;

Mengadili Sendiri:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap diri Penggugat;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang akan diletakan dalam perkara *a quo*;
5. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 272/26/II/Bj.Gede/1995, tanggal 23 Januari 1995 yang dikeluarkan Tergugat II batal dan tidak memiliki kekuatan hukum lagi;
6. Menyatakan bahwa setiap perbuatan dan setiap perjanjian dan dokumentasi hukum lainnya yang lahir berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 272/26/II/Bj.Gede/1995, tanggal 23 Januari 1995 yang dikeluarkan oleh Tergugat II tersebut batal dan tidak berlaku lagi;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tunai dan seketika membayar kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat sehubungan dengan perkara ini melalui proses hukum (gugatan perdata) ke Pengadilan Negeri Cibinong secara keseluruhan sebesar Rp11.260.400.000,00 (sebelas miliar dua ratus enam puluh juta empat ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

a) Kerugian Materiil:

Berupa biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam rangkaian proses melakukan penagihan ataupun negosiasi dan/atau somasi terkait tidak dibayarnya hutang Tergugat kepada Penggugat dan yang

Halaman 6 dari 9 halaman Putusan Nomor 131 K/Pdt/2020

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





akan dikeluarkan Penggugat untuk mengurus persoalan ini berupa dalam tahap negosiasi, biaya transportasi dan akomodasi selama mengurus perkara ini di pengadilan hingga pelaksanaan eksekusi putusan perkara ini bila berkekuatan hukum tetap secara keseluruhan ditaksir Rp200.000.000,00 (dua ratus juta);

b) Kerugian Immaterill:

Kerugian akibat terganggunya pikiran Penggugat dalam menjalankan usaha Penggugat di atas tanah tersebut. Dan Penggugat tidak dapat melakukan transaksi jual beli kepada pihak lain atas tanah tersebut. Harga pasaran tanah pada tahun 2017 adalah sebesar Rp1.300.000,00 (satu juta tiga ratus ribu) per meter persegi dikalikan tanah milik Penggugat yang luasnya 8508 m<sup>2</sup>. Sehingga nilainya menjadi, secara hukum patut dan wajar dinilai dengan uang sebesar Rp11.060.400.000,00 (sebelas miliar enam puluh juta empat ratus ribu);

8. Menghukum Tergugat untuk wajib secara tunai dan seketika membayar uang (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta) per hari, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Cibinong, hingga Tergugat menyelesaikan semua kewajiban hutangnya yang dituntut dalam perkara ini kepada Penggugat atau sampai timbulnya putusan tetap atas perkara ini;
9. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atau siapapun juga untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan ini;
10. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau *verzet* dari Tergugat;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan rekovensi dari Penggugat Rekovensi seluruhnya;
  2. Menghukum Penggugat Rekovensi untuk membayar biaya perkara ini;
- Atau jika Majelis Kasasi Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon putusan



yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima masing-masing tanggal 8 April 2019 dan tanggal 12 Maret 2019, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 1 Februari 2019 dan kontra memori kasasi yang diterima masing-masing tanggal 8 April 2019 dan tanggal 12 Maret 2019, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena pertimbangan *judex facti* telah tepat dan benar;
- Bahwa objek sengketa telah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT, dengan demikian Tergugat I adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi AHMAD ZAKI, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **AHMAD ZAKI**, tersebut;

Halaman 8 dari 9 halaman Putusan Nomor 131 K/Pdt/2020





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 11 Februari 2020 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, 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 Hakim Anggota tersebut dan Andri Purwanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Andri Purwanto, S.H., M.H.

**Biaya-biaya:**

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	Rp484.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata,

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.  
Nip. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 halaman Putusan Nomor 131 K/Pdt/2020