



PUTUSAN
Nomor 4483 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

RINI BUDI KADARWATI, bertempat tinggal di Jalan Swakarya Bawah, Nomor 17, RT 003, RW 009, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mura P. Hutagalung, S.H., M.A., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Arie Hutagalung & Partner, beralamat di Jalan Suryo, Nomor 12, Blok S, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2023;
Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **ADE IKHA GEMA SAHARA**, bertempat tinggal di Kampung Srengseng, RT 014, RW 008, Kelurahan Lenteng Agung, Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta;
2. **YASMAN, S.H..M.H, Selaku Notaris/PPAT**, beralamat di Jalan Ir. H. Juanda, Nomor 36 D, Kelurahan Cipayung, Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Banten;
3. **WIDIYATMOKO, S.H., Selaku Notaris/PPAT**, beralamat di Jalan Warung Buncit Raya 39 A, RT 05, RW 05, Kelurahan Kalibata, Pancoran, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta;

Para 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,

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 4483 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam gugatannya, memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
2. Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 47 tertanggal 23 Juni, Perjanjian Kuasa Menjual/Mengalihkan Nomor 48, tertanggal 23 Juni 2020, Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 49 tertanggal 23 Juni 2020, Perjanjian Pengosongan Rumah Nomor 50 tertanggal 23 Juni 2020, mengingat sewaktu-waktu Tergugat I dapat melakukan pengosongan/eksekusi dengan menguasai kepada pihak lain/bukan lembaga yang resmi untuk melakukan eksekusi/pengosongan terhadap rumah dan bangunan milik Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Membatalkan Perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I di hadapan Tergugat II:
 - a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 47, tertanggal 23 Juni 2020,
 - b. Perjanjian Kuasa Menjual/Mengalihkan Nomor 48, tertanggal 23 Juni 2020,
 - c. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 49, tertanggal 23 Juni 2020,
 - d. Perjanjian Pengosongan Rumah Nomor 50, tertanggal 23 Juni 2020;
4. Membatalkan Akta Jual Beli Nomor 294/2020, tertanggal 01/10/2020 yang dibuat oleh Tergugat I di hadapan Tergugat III;
5. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, agar mencoret nama Tergugat I (Ade Ikha Gema Shahara) dari nama yang tertulis pada Sertipikat HGB Nomor 204/Pondok Labu dan mengembalikannya ke atas nama Penggugat (Rini Budi Kadarwati);

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 4483 K/Pdt/2023

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

6. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Kompetensi *relative*;
2. *Obscuur libel* (gugatan Penggugat kabur);
3. Gugatan Penggugat kurang pihak;
4. Gugatan Penggugat *error in persona*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 937/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel, tanggal 21 Desember 2021 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan eksepsi Para Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.134.700,00 (satu juta seratus tiga puluh empat ribu tujuh ratus rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 937/PDT/2022/PT DKI, tanggal 2 Februari 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 27 April 2023, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2023, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Mei 2023, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 937/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Mei 2023;

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 4483 K/Pdt/2023

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

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 dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 16 Mei 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Rini Budi Kadarwati tersebut;
- Membatalkan Putusan PT DKI Jakarta Nomor 937/PDT/2022/PT DKI, tanggal 2-02-2023 tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat/Para Termohon Kasasi;
- Menyatakan PN Jakarta Selatan berwenang mengadili perkara tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya atau setidaknya sebagian;
2. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat/Pembanding/Penggugat Kasasi dengan Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I adalah hubungan pinjam meminjam uang dan tidak otomatis menjadi bukan jual beli tanah dan bangunan;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 47 tertanggal 23 Juni 2020, Akta Kuasa Mutlak Nomor 48, tertanggal 2 Juni 2020, Perjanjian Sewa menyewa Nomor 49 tertanggal 23 Juni 2020, Perjanjian Pengosongan Nomor 50, tertanggal 23 Juni 2020;
5. Membatalkan Akta Jual Beli Nomor 294/2020 tertanggal 01-10-2020 yang dibuat oleh Tergugat I di hadapan Tergugat III;

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 4483 K/Pdt/2023

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

6. Menyatakan pencatatan pendaftaran peralihan hak sesuai Sertipikat HGB Nomor 204/Pondok Labu cacat hukum, setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding secara tanggung renteng untuk membayar ongkos-ongkos perkara;

Ex aequo et bono, mohon putusan yang seadilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi tanggal 16 Mei 2023, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang telah menguatkan putusan *judex facti*/Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Mahkamah Agung berpendapat *judex facti* tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah mengenai pembatalan semua perjanjian-perjanjian yang berkaitan dengan perkara *a quo*, maka merujuk Pasal 118 ayat 4 HIR "Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu", maka dengan merujuk pada Pasal 118 ayat 4 HIR dihubungkan dengan bukti T-I, P-3, P-4, P-5 dan P-6, maka pengadilan yang dipilih oleh Penggugat dan Para Tergugat adalah di Pengadilan Negeri Tangerang, sehingga sudah tepat pertimbangan *judex facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 4483 K/Pdt/2023

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **RINI BUDI KADARWATI** tersebut;
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 Kamis, tanggal 21 Desember 2023 oleh Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., 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 Anggota tersebut dan Nurhuda, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ttd

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

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 4483 K/Pdt/2023



Panitera Pengganti,

Ttd

Nurhuda, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 4483 K/Pdt/2023