



PUTUSAN
Nomor 4258 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:

ARI SUSANDI, bertempat tinggal di Jalan Purnawirawan, RT 004, RW 002, Kelurahan Palam, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Joey Pattinasarany, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Joey & Paskah Pasaribu (JPP Law Firm), beralamat di Pondok Indah Office Tower 3, Lantai 17, Jalan Sultan Iskandar Muda, Kavling V-TA, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juni 2022;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding;

L a w a n

- 1. SITI JAINAB,**
- 2. ZAINUL ABIDIN,**

keduanya bertempat tinggal di Jalan Purnawirawan, Nomor 44, RT 004, RW 002, Kelurahan Palam, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Akhmad Safari Ridhani, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Akhmad Safari Ridhani, S.H. dan Rekan, beralamat di Jalan Sekumpul, Nomor 9, Kelurahan Jawa, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2022;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 4258 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat Konvensi/Para
Penggugat Rekonvensi/Para Pembanding;

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
Banjarbaru untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum akta jual beli yang disepakati Penggugat dengan Para Tergugat;
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat menguasai tanah dan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Purnawirawan Palam adalah tanpa hak dan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan rumah tersebut karena bangunan rumah tersebut berdiri di atas tanah yang menjadi hak sepenuhnya oleh Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) secara bersama-sama;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian imateriil sebesar Rp312.000.000,00 (tiga ratus dua belas juta rupiah) secara bersama-sama;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banjarbaru dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 4258 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 terhadap gugatan tersebut Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat kabur/*obscuur libel*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Banjarbaru untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan batal dan tidak sah Akta Jual Beli Nomor 201/2017 pada tanggal 4 Oktober 2017;
- Menyatakan batal dan tidak sah peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1577 yang semula atas nama Siti Jainab (Penggugat Rekonvensi I) menjadi atas nama Ari Susandi (Tergugat Rekonvensi);
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi I adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 816 meter persegi yang diatasnya berdiri sebuah bangunan permanen, yang terletak di Jalan Purnawirawan, RT 004, RW 002, Kelurahan Palam, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp1.000.000.000,00 dan kerugian imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 kepada Para Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan meski ada dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding ataupun kasasi dari Tergugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, bilamana Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banjarbaru telah memberikan Putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Bjb., tanggal 5 April 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 4258 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

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Para Tergugat tersebut untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum akta jual beli yang disepakati Penggugat dengan Para Tergugat;
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat menguasai tanah dan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Purnawirawan Palam berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1577 adalah tanpa hak dan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan rumah tersebut karena bangunan rumah tersebut berdiri di atas tanah yang menjadi hak sepenuhnya oleh Penggugat;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.543.000,00 (satu juta lima ratus empat puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banjarmasin dengan Putusan Nomor 44/PDT/2022/PT BJM., tanggal 15 Juni 2022, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 5 April 2022, Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Bjb yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 4258 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

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 201/2017, tertanggal 4 Oktober 2017;
3. Menyatakan peralihan hak sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1577 yang semula atas nama Siti Jainab menjadi atas nama Ari Susandi tidak berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Penggugat I Dalam Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 816 (delapan ratus enam belas) meter persegi yang di atasnya berdiri bangunan permanen, terletak di Jalan Purnawirawan, RT 004, RW 002, Kelurahan Palam, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 23 Juni 2022 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juni 2022, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Juni 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 44/PDT/2022/PT BJM., *juncto* Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Bjb., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarbaru permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Juli 2022;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 4258 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)



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 12 Juli 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin 44/PDT/2022/PT BJM., tanggal 15 Juni 2022;

Mengadili Sendiri:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Bjb., tanggal 5 April 2022;
- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama, banding dan kasasi;

Apabila Majelis Hakim Agung berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 28 Juli 2022 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 12 Juli 2022 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 28 Juli 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 4258 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat membeli objek sengketa dari Tergugat dengan menyalahgunakan keadaan ketidakseimbangan kedudukan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa objek sengketa jaminan utang Tergugat kepada Penggugat Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), padahal harga pasar objek sengketa ± Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tidak seimbang dengan harga tersebut. Bahwa jaminan utang tidak dapat menjadi milik pemberi uang pinjaman jika utang debitur tidak dibayar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ARI SUSANDI 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 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 **ARI SUSANDI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 4258 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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 21 Desember 2023 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H. dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Wigati Pujiningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Wigati Pujiningrum, 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..... | <u>Rp480.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

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

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 4258 K/Pdt/2023



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

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 4258 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)