



P U T U S A N

Nomor 3548 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

YUSWADI KUNARDI, bertempat tinggal di Jalan Manggis, Blok A, Nomor I-A, RT.001, RW.001, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada T. Triyanto, S.H., CN., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum 3R (Tri & Rekan), berkantor di Jalan Raden Saleh Raya, Nomor 45 A, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Desember 2021; Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. OLGA WANDA KUMALA/KWA LOAN NIO,

2. KAREL SOENARJO,

Keduanya bertempat tinggal di Jalan Bumi, Nomor 29, RT.008, RW.003, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Irjen Pol. (P) Drs. Kamil Razak, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Dhipa Adista Justicia, berkantor di Komplek Ruko Taman Duta Mas, Jalan Kusuma, Blok B1, Nomor 36, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2021;

Para Termohon Kasasi;

D a n

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 3548 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

REFKI RIDWAN, S.H., MBA., SpN., Notaris dan PPAT,
beralamat di Gedung Pandawa, Jalan Janur Hijau IV, TF 2,
Nomor 9, Kelapa Gading Timur, Jakarta Utara;
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,
Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri
Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11, tertanggal 26 Juni 2012, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat (*i.c.* Refki Ridwan, S.H., MBA., Sp.N.) tersebut mengikat bagi Para Penggugat dan Tergugat;
3. Menyatakan Tergugat terbukti melakukan wanprestasi (ingkar/cidera janji) terhadap Para Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUHPerdara;
4. Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11, tertanggal 26 Juni 2012, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat (*i.c.* Refki Ridwan, S.H., MBA., Sp.N.) dengan segala akibat hukumnya;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mengembalikan dan menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1661, tertanggal 4 Februari 2008, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Tamansari, Kelurahan Mangga Besar, atas nama Selo Warna Kumala dan Olga Wanda Kumala (*i.c.* Penggugat I) kepada Para Penggugat selaku Penjual;
6. Menghukum Tergugat dan siapapun juga yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan kepada Penggugat objek tanah dan bangunan jual beli tersebut di atas dalam keadaan kosong dan bebas dari pembebanan apapun;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 3548 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)



7. Menghukum Tergugat untuk membayar *dwangsom* (uang paksa) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai untuk melaksanakan kewajibannya segera setelah putusan diucapkan, walaupun adanya upaya hukum *verzet*, banding, kasasi, dan peninjauan kembali;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan perkara *a quo*;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan/atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Eksepsi tentang gugatan dalam subyek dan obyek yang sama sudah diadili dan diputus (*exceptio litis pendentis/sub-judice*);
- Eksepsi tentang gugatan cacat formil karena surat gugatan menyebutkan nama orang yang tidak pernah menandatangani surat kuasa sebagai penerima kuasa;
- Eksepsi tentang gugatan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan Putusan Nomor 1025/Pdt.G/2021/PN Jkt.Brt, tanggal 12 Juli 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;



2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11, tertanggal 26 Juni 2012, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat (*i.c.* Refki Ridwan, S.H., M.BA., Sp.N.) mengikat bagi Para Penggugat dan Tergugat;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar/cedera janji kepada Para Penggugat;
4. Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11, tertanggal 26 Juni 2012, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat (*i.c.* Refki Ridwan, S.H., M.BA., Sp.N.);
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mengembalikan dan menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1661, tertanggal 4 Februari 2008, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Mangga Besar, atas nama Selo Warma Kumala dan Olga Wanda Kumala (*i.c.* Penggugat I) kepada Para Penggugat selaku penjual;
6. Menghukum Tergugat dan siapapun yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan kepada Penggugat objek tanah dan bangunan jual beli tersebut di atas dalam keadaan kosong dan bebas dari pembebanan apapun;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap bulan apabila Tergugat lalai untuk melaksanakan kewajiban setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan perkara *a quo*;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.690.000,00 (dua juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 808/PDT/2022/PT DKI, tanggal 15 Desember 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 27 Januari 2023, kemudian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Desember 2021, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Februari 2023, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 1025/Pdt.G/2021/PN Jkt.Brt, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Februari 2023;

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 22 Februari 2023, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 808/PDT/2022/PT DKI, tanggal 15 Desember 2022 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1025/Pdt.G/2021/PN Jkt.Brt, pada tanggal 12 Juli 2022;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang mulia berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 7

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 3548 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)



Maret 2023, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 22 Februari 2023 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 7 Maret 2023, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terlepas dari alasan kasasi, pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan mengabulkan gugatan Penggugat tidak dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo* *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau kurang mempertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*), khususnya eksepsi tentang gugatan *a quo* sama dengan gugatan yang sedang diadili oleh Pengadilan (*eksepsi litis pendentis*), dengan pertimbangan sebagai berikut:
- Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada halaman 32 (tiga puluh dua) alinea kedua dari bawah, menyatakan bahwa terbukti perkara *a quo* (Nomor 1025/Pdt.G/2021/PN Jkt.Brt, yang diputus pada tanggal 12 Juli 2022) dengan perkara Nomor 300/Pdt.G/2021/PN Jkt.Brt, yang diputus pada tanggal 28 Oktober 2021 dan walaupun berbeda tentang positanya akan tetapi dikarenakan objek dan subjeknya sama, maka untuk menghindari adanya dua putusan yang saling bertentangan terhadap subjek dan objek yang sama dan untuk terwujudnya kepastian hukum, dan dikarenakan perkara Nomor 300/Pdt.G/2021/PN Jkt.Brt, telah diputus lebih dahulu (tanggal 28 Oktober 2021), maka demi hukum gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* Nomor 1025/Pdt.G/2021/PN Jkt.Brt, yang diputus setelahnya (tanggal 12 Juli 2022) harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) sebagaimana eksepsi

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 3548 K/Pdt/2023



Tergugat, beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi YUSWADI KUNARDI, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 808/PDT/2022/PT DKI, tanggal 15 Desember 2022, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1025/Pdt.G/2021/PN Jkt.Br, tanggal 12 Juli 2022, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **YUSWADI KUNARDI**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 808/PDT/2022/PT DKI, tanggal 15 Desember 2022, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1025/Pdt.G/2021/PN Jkt.Br, tanggal 12 Juli 2022;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 3548 K/Pdt/2023



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

2. Menghukum ParaTermohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 27 November 2023, oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Lucas Prakoso, 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 oleh Boyke B.S. Napitupulu, S.E., S.H., M.Kn., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Boyke B.S. Napitupulu, S.E., S.H., M.Kn.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a j.....	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 R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP.195907101985121001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 3548 K/Pdt/2023