



**PUTUSAN**  
Nomor 1352 K/Pdt/2022

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

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

**HJ. DEMI FATMAH**, bertempat tinggal di Sengkol, Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat, bertindak untuk dan atas nama ahli waris (istri) dari almarhum H. Lalu Sapri, dalam hal ini memberi kuasa kepada Achmad Syaifullah, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat/Pengacara pada Kantor *Advocates & Legal Consultants* Achmad Syaifullah, S.H., M.H. & *Partner*, beralamat di Jalan Raya Mantang-Praya Km.2, Tata Laksana Tour & Travel, depan BPR-LPK, Desa Barebali, Kecamatan Batukliang, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2020;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**PT GOLDEN ZONE**, dahulu berkedudukan di Jakarta, sekarang berkedudukan di Komplek Senggigi Plaza, Blok C1, Desa Senggigi, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat;  
Termohon Kasasi;

**D a n**

- 1. LEE JONG KWAK**, bertempat tinggal dahulu di Pd. Villa Club, Nomor 406, TB. Simatupang, Jakarta Selatan, sekarang di Jalan Imam Bonjol, Perumahan Green Hill, Nomor 9A, Karang Mas-Mas, Kelurahan Cakra Negara, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat;
- 2. LEE JONG SOO**, bertempat tinggal dahulu di Pd. Villa Club, Nomor 406, TB. Simatupang, Jakarta Selatan dan sekarang

*Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 1352 K/Pdt/2022*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak diketahui alamat yang jelas di seluruh wilayah Republik Indonesia;

**3. MUNAWIR ASARI, S.H.**, Notaris & PPAT, berkedudukan di Karang Tapen, Kelurahan Cilinaya, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat;

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 Praya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah lalai dengan kewajibannya/ingkar janji (wanprestasi) sejak tanggal 30-05-2007 (tiga puluh Mei dua ribu tujuh) karena tidak menyelesaikan kewajiban pembayaran pada tahap ke 3 (tiga) atau tahap pelunasan sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 1 ayat 3 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 01, tanggal 1 November 2006 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Munawir Asari, S.H.;
3. Menyatakan hukum oleh karena Tergugat telah lalai dengan kewajibannya/ingkar janji (wanprestasi) maka Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 01, tanggal 1 November 2006 secara langsung dan mengikat menjadi batal demi hukum sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 2 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 01, tanggal 1 November 2006 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Munawir Asari, S.H.;
4. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap ketentuan Pasal 2 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 01, tanggal 1 November 2006 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 1352 K/Pdt/2022



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Munawir Asari, S.H. yang menyebutkan: “Jika pihak kedua tidak dapat membayar sisa pembayaran sebagaimana yang tersebut dalam ketentuan di atas maka perjanjian ini dianggap batal sedangkan uang pembayaran yang telah diterima pihak pertama menjadi hak milik pihak pertama”;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi atas wanprestasi atas penggantian biaya, rugi dan bunga sebesar Rp2.688.400.000,00 (dua miliar enam ratus delapan puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun *verzet* (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah *nebis in idem*;
2. Bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk menggugat, karena diketahui Haji Lalu Sapri alias bapak Kemi memiliki ahli waris yang memiliki kepentingan langsung sebagai ahli waris yang tidak diikutsertakan sebagai *partij* perkara, karena diketahui beberapa surat-surat terkait proses jual beli, anak-anak ahli waris Haji Lalu Sapri ikut serta menandatangani;
3. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan keliru;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Praya telah memberikan Putusan Nomor 106/Pdt.G/2020/PN Pya., tanggal 11 Oktober 2021, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 1352 K/Pdt/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.471.000,00 (satu juta empat ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Praya tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram dengan Putusan Nomor 266/PDT/2021/PT MTR., tanggal 22 Desember 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 30 Desember 2021 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2020, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Januari 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 01/Pdt-Kasasi/2022/PN Pya., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Praya, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Januari 2022;

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 19 Januari 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Primair:

1. Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi;  
Dengan mengadili sendiri;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 1352 K/Pdt/2022

#### 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

3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah lalai dengan kewajibannya/ingkar janji (wanprestasi) sejak tanggal 30-05-2007 (tiga puluh Mei dua ribu tujuh) karena tidak menyelesaikan kewajiban pembayaran pada tahap ke 3 (tiga) atau tahap pelunasan sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 1 ayat 3 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 01, tanggal 1 November 2006 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Munawir Asari, S.H.;
4. Menyatakan hukum oleh karena Tergugat telah lalai dengan kewajibannya/ingkar janji (wanprestasi) maka Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 01, tanggal 1 November 2006 secara langsung dan mengikat menjadi batal demi hukum sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 2 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 01, tanggal 1 November 2006 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Munawir Asari, S.H.;
5. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap ketentuan pasal 2 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 01, tanggal 1 November 2006 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Munawir Asari, S.H. yang menyebutkan: "Jika pihak kedua tidak dapat membayar sisa pembayaran sebagaimana yang tersebut dalam ketentuan di atas maka perjanjian ini dianggap batal sedangkan uang pembayaran yang telah diterima pihak pertama menjadi hak milik pihak pertama";
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi atas wanprestasi atas penggantian biaya, rugi dan bunga sebesar Rp2.688.400.000,00 (dua miliar enam ratus delapan puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, ataupun *verzet* (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 1352 K/Pdt/2022

#### 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

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*);

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

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

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi tanggal 19 Januari 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Mataram yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Praya tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa atas perkara *a quo* telah melekat azas *nebis in idem*, karena sudah pernah diperkarakan sebelumnya dengan subjek dan objek yang sama yaitu Nomor 28/Pdt.G/2016/PN Pya., perkara mana telah mempunyai putusan yang bersifat positif dan mempunyai kekuatan hukum, sehingga tepat *Judex Facti* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Mataram yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Praya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HJ. DEMI FATMAH 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;

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 1352 K/Pdt/2022





**MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HJ. DEMI FATMAH** 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 Selasa, tanggal 24 Mei 2022 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. Dwi Sugiarto, S.H., M.H., 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:  
Ttd.  
Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.  
M.Kn.  
Ttd.  
Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,  
Ttd.  
Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N.,

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

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

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 1352 K/Pdt/2022