



**PUTUSAN**  
Nomor 29 PK/Pdt/2021

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

memeriksa perkara perdata pada pemeriksaan peninjauan kembali telah  
memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

**DAFI KUSMARPUTRA**, bertempat tinggal di Jalan Bangka II/4, RT 004/RW 009, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Husain Tarang, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Jaya Utama, beralamat di Gedung Tranka Lantai 3, Jalan Raya Pasar Minggu KM. 17,5 Nomor 17, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juni 2019;  
Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n

1. **H. EDDY HANAFIAH ZAINAL**, bertempat tinggal di Jalan Maleo XIII, Blok JC7 Nomor 18, Sektor 9, Bintaro Jaya, Tangerang, Banten 15229;
2. **NY. POPPIJATI**, bertempat tinggal di Jalan Maleo XIII, Blok JC7 Nomor 18, Sektor 9, Bintaro Jaya, Tangerang, Banten 15229;

Para Termohon Peninjauan Kembali;

D a n

1. **DEWI GUMAY**, terakhir diketahui bertempat tinggal di Komplek Antilope, Jalan Jatiroto III B, Nomor 166 B, RT 010, RW 07, Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi dan sekarang tidak diketahui keberadaannya;
2. **NADI KRIDA YOMANTARA, S.H.**, Notaris dan PPAT Kota Bekasi, bertempat tinggal di Jalan Wijaya Kusuma Blok A1/3, Jakasetia, Kota Bekasi;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali;

*Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 29 PK/Pdt/2021*



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 Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;
3. Menyatakan batal dan tidak sah pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 02439/ Pondok Pucung antara Penggugat I dan Tergugat I, sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan batal dan tidak sah pemberian kuasa menjual atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 02439/ Pondok Pucung dari Penggugat I kepada Tergugat I, sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan batal dan tidak sah kesepakatan Penggugat I kepada Tergugat I untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik Para Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 02439/Pondok Pucung, sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 3 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan batal dan tidak sah permohonan Penggugat I kepada Tergugat I untuk penjualan dengan pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 02439/ Pondok Pucung, sebagaimana dimaksud dalam Surat tertanggal 31 Juli 2013, perihal: permohonan penjualan dengan PPJB, dengan segala

*Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 29 PK/Pdt/2021*



akibat hukumnya;

7. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III;
8. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III;
9. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 3 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III;
10. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Surat tertanggal 31 Juli 2013, perihal: permohonan penjualan dengan PPJB;
11. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan kepada Para Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 02439/Pondok Pucung;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk secara bersama-sama/tanggung renteng membayar kerugian materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk secara bersama-sama/tanggung renteng membayar kerugian immateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan;
15. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun terdapat upaya *verzet*, banding, maupun kasasi;
16. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara;

Atau: Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 29 PK/Pdt/2021



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan Para Penggugat menjadikan Notaris sebagai pihak yaitu Tergugat III adalah tidak tepat (*error in persona*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 65/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel tanggal 7 September 2015, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi dari Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat III (Nadi Krida Yomantara, S.H.);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat (H. Eddy Hanafiah Zainal dan Ny Poppijati) untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp5.216.000,00 (lima juta dua ratus enam belas ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 577/PDT/2016/PT DKI tanggal 28 November 2016;

Bahwa terhadap permohonan kasasi, Mahkamah Agung RI telah memberikan Putusan Nomor 2848K/PDT/2017 tanggal 17 Juli 2018, yang amarnya adalah sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. H. EDDY HANAFIAH ZAINAL, 2. Ny. POPPIJATI tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 577/Pdt/2016/PT DKI tertanggal 28 November 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Jakarta Selatan Nomor 65/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel tertanggal 7 September 2015;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Termohon Kasasi III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 29 PK/Pdt/2021

#### 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

2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian terhadap Para Penggugat;
3. Menyatakan batal dan tidak sah pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 02439/Pondok Pucung antara Penggugat I dan Tergugat I, sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan batal dan tidak sah pemberian kuasa menjual atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 02439/Pondok Pucung antara Penggugat I dan Tergugat I, sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2 tanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan batal dan tidak sah kesepakatan Penggugat I kepada Tergugat I untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik Para Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 02439/Pondok Pucung antara Penggugat I dan Tergugat I, sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 3 tanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan batal dan tidak sah permohonan Penggugat I kepada Tergugat I untuk penjualan dengan pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 02439/Pondok Pucung antara Penggugat I dan Tergugat I, sebagaimana dimaksud dalam Surat tanggal 31 Juli 2013, perihal: permohonan penjualan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III;
8. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Akta Kuasa Untuk Menjual

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 29 PK/Pdt/2021



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 2 tanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III;

9. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 3 tanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III;
10. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Surat tanggal 31 Juli 2013, perihal: permohonan penjualan dengan PPJB;
11. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan kepada Para Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 02439/ Pondok Pucung;
12. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Mahkamah Agung Nomor 2848K/PDT/2017 tanggal 17 Juli 2018 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 15 Mei 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juni 2019 diajukan permohonan Peninjauan Kembali pada tanggal 3 Oktober 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Pernyataan Peninjauan Kembali Nomor 65/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 3 Oktober 2019 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata kemudian memohon putusan sebagai berikut:

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 29 PK/Pdt/2021

#### 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

1. Menerima dan mengabulkan memori permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2848K/PDT/2017, tertanggal 17 Juli 2018;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 65/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel tertanggal 7 September 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 577/PDT/2016/PT DKI tertanggal 14 November 2016;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Para Penggugat ( H. EDDY HANAFIAH ZARIAL dan Ny. POPPIJATI/Para Termohon Peninjauan Kembali) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum permohonan Para Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali I kepada Pemohon Peninjauan Kembali untuk penjualan dengan pengikatan jual-beli atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 02439/Pondok Pucung antara Penggugat I dan Tergugat I, sebagaimana dimaksud dalam Surat tanggal 31 Juli 2013, perihal: permohonan penjualan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
3. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 02439/Pondok Pucung antara Penggugat I dan Tergugat I, sebagaimana dimaksud dalam Akta Notaris Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III;
4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum pemberian kuasa menjual atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 02439/Pondok Pucung antara Penggugat I dan Tergugat I, sebagaimana dimaksud dalam Akta Notaris Kuasa Untuk Menjual Nomor 2 tanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III;
5. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum kesepakatan Penggugat I kepada Tergugat I untuk mengosongkan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 02439/Pondok Pucung antara

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 29 PK/Pdt/2021



Penggugat I dan Tergugat I, sebagaimana dimaksud dalam Akta Notaris Perjanjian Pengosongan Nomor 3 tanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III;

6. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Agung yang mengadili, memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Para Termohon Peninjauan Kembali tidak mengajukan kontra memori peninjauan kembali;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan, oleh karena didalam putusan *Judex Juris* tidak terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Juris* didasarkan pada fakta hukum bahwa peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat bukan jual beli murni tetapi hutang piutang uang dengan jaminan tanah dan rumah, yang selanjutnya diikuti perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, hal tersebut merupakan jual beli yang dilarang karena termasuk riba;
- Bahwa tanah dan rumah jaminan tidak dapat serta merta diubah menjadi milik pemberi uang dengan cara dibuatkan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, kuasa menjual dan kesepakatan pengosongan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: DAFI KUSMARPUTRA, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 29 PK/Pdt/2021





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **DAFI KUSMARPUTRA**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 11 Februari 2021 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, 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 Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 29 PK/Pdt/2021



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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai .....       | Rp 10.000,00          |
| 2. Redaksi .....       | Rp 10.000,00          |
| 3. Administrasi PK ... | <u>Rp2.480.000,00</u> |
| Jumlah .....           | Rp2.500.000,00        |

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 29 PK/Pdt/2021