



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

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

**ZAINAL ABIDIN, S.H.**, bertempat tinggal di Ruko Green Garden, Blok I.9/20, RT 001, RW 009, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fitrawira, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat/Legal Konsultan dan Penasihat Hukum pada Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum Yayasan Azas Musyawarah (LKBH-YAMUS), beralamat di Jalan Pengayom Blok B/Nomor 18, Lantai II, Level H/Ruang H, RT 05, RW 01, Kelurahan Tugu Selatan, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 12 Desember 2018;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n :**

1. **NY. AMINAH**, bertempat tinggal di Jalan Cipete Raya, Nomor 14, RT 02, RW 04, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan,
2. **ALI**, bertempat tinggal di Jalan Cipete Raya, Nomor 14, RT 02, RW 04, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan,  
Kedua-duanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Asevy Sobari, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Asevy Sobari & *Partners*, beralamat di Pedurenan, RT 001, RW 04, Nomor 43, Cilandak Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 5 Agustus 2016;
3. **MARUDIN**, bertempat tinggal di Kampung Pangkalan, RT 001, RW 006, Kelurahan Semanan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;

*Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 2515 K/Pdt/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D a n

**JAMES SINAGA, S.H, M.Kn.**, bertempat tinggal di Ruko Bumi Serpong Damai, Sektor VII, Blok RP, Nomor 87, Jalan Pahlawan Seribu, BSD City, Tangerang Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Esen Hower Sinaga, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Esen Hower Sinaga & Rekan, beralamat di Ruko Bumi Serpong Damai, Sektor VII, Blok RP, Nomor 87, Jalan Pahlawan Seribu, BSD City, Tangerang Selatan;

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 Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan antara Penggugat dengan Tergugat I mempunyai hubungan pekerjaan yang sah menurut hukum, dan hubungan pekerjaan tersebut atas keinginan (insiatif) dari Tergugat I, bukan permintaan dan keinginan dari Penggugat (Zainal Abidin, S.H);
3. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa Penggugat sebagai pelaksana pekerjaan yang beriktikad baik;
5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, tidak beriktikad baik;
6. Menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai kewajiban hukum untuk mengembalikan uang Tergugat I sebesar Rp845.000.000,00 (delapan ratus empat puluh lima juta rupiah) karena Tergugat I melalui Tergugat II telah memutuskan hubungan pekerjaan kepada Penggugat secara sepihak, dan kaitannya di dalam hal ini Penggugat tidak mempunyai kewajiban hukum dengan dalih apapun untuk memberikan uang ganti rugi kepada Tergugat I atau Tergugat II;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 2515 K/Pdt/2019

#### 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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan sita jaminan ke-4 (ke-empat) bidang tanah sertifikat hak milik tersebut di atas dan juga terhadap akta jual beli (AJB) yang apabila telah dilakukan balik nama oleh Turut Tergugat atas ke-4 (ke-empat) sertifikat hak milik tersebut untuk diletakkan sita jaminan oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk tunduk atau taat terhadap putusan perkara ini;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat secara tanggung renteng atas kerugian yang dialami oleh Penggugat yang diakibatkan dengan adanya pemutusan hubungan pelaksanaan pekerjaan oleh Tergugat I melalui Tergugat II secara sepihak dan menyerahkan pengurusan pelaksanaan pekerjaan tersebut kepada Tergugat III untuk selanjutnya diserahkan kepada Turut Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat, sehingga oleh karena itu patut kiranya menurut hukum untuk memberikan ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp845.000.000,00 (delapan ratus empat puluh lima juta rupiah) dan secara imateriil sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) yang wajib dibayarkan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat secara tanggung-renteng kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika/tidak dicil;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini pada semua tingkat pemeriksaan;

Dan atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan rasa keadilan (*ex aequo et bono*);

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

1. Gugatan Penggugat masih dibuat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2016 yang masih mengandung cacat formil;
2. Penggugat tidak menghadiri pertemuan mediasi tanpa alasan yang sah;
3. Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas (*obscur libel*);
4. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 2515 K/Pdt/2019

#### 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

Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk perkara perdata  
putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan reconvensi Penggugat Reconvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Reconvensi adalah sebagai Penggugat yang benar;
3. Menyatakan menurut hukum Tergugat Reconvensi telah menerima biaya proses pengurusan peralihan 4 sertifikat hak guna bangunan dari Penggugat Reconvensi sebesar Rp845.000.000,00 (delapan ratus empat puluh lima juta rupiah);
4. Menyatakan menurut hukum Tergugat Reconvensi telah menggunakan sisa biaya proses pengurusan peralihan 4 sertifikat hak guna bangunan sebesar Rp755.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) untuk kepentingan pribadi bukan untuk kepentingan proses pengurusan 4 sertifikat hak guna bangunan;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat Reconvensi yang telah menggunakan sisa biaya proses pengurusan peralihan 4 sertifikat hak guna bangunan sebesar Rp755.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) untuk kepentingan pribadi bukan untuk kepentingan proses pengurusan 4 sertifikat hak guna bangunan dan tidak mengembalikan sisa biaya proses pengurusan peralihan 4 sertifikat hak guna bangunan sebesar Rp755.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat Reconvensi adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat Reconvensi untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat Reconvensi sebesar Rp 1.254.680.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh empat juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat Reconvensi untuk membayar ganti rugi imateriil kepada Penggugat Reconvensi sebesar Rp100.000.000,00 x 38 bulan = Rp3.800.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus juta rupiah) sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
8. Memutuskan bahwa ganti rugi materiil dan ganti rugi imateriil Penggugat Reconvensi yang ditetapkan dalam perkara ini membebani seluruh harta bergerak maupun harta tidak bergerak dari Tergugat Reconvensi baik yang sudah maupun yang akan ada terhitung sejak putusan ini

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 2515 K/Pdt/2019

#### 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

berkekuatan hukum tetap hingga gugatan selesai dan upaya hukum  
putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan menjalankan putusan perkara *a quo* terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan semua kewajiban Penggugat Rekonvensi terpenuhi.
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;
11. Memutuskan dan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dulu meski ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Subsida:

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan Putusan Nomor 457/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel tanggal 5 September 2017 yang amarnya sebagai berikut:

- Dalam Eksepsi:
  - Menolak eksepsi untuk sebagian;
- Dalam Konvensi:
  - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Dalam Rekonvensi:
  - Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
  - Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
  - Menyatakan Tergugat Rekonvensi tidak mengembalikan uang sisa biaya proses pengurusan peralihan 4 (empat) sertifikat hak guna bangunan sebesar Rp755.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi;
  - Menolak gugatan yang selain dan selebihnya;
- Dalam Eksepsi, Konvensi, dan Rekonvensi:
  - Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.996.000,00 (dua juta sembilan ratus sembilan

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 2515 K/Pdt/2019

#### 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

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 336/PDT/2018/PT DKI tanggal 10 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 19 November 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 November 2018 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 457/Pdt.G/2016/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 14 Desember 2018;

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 14 Desember 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam hal ini diwakili oleh Kuasa hukum, Fitrawira, S.H, Gurun Arisastra, S.H., dan Drs. Aruji Kartawinata, S.H., masing-masing dari Kantor Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum Yayasan Azas Musyawarah (LKBH-YAMUS) di Jakarta, Indonesia;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 336/PDT/2018/PT DKI *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas 1A Khusus Nomor 457/Pdt.G/2016/PN Jkt. Sel., pada tanggal 5 September 2017;

Dan/atau apabila Majelis Hakim Agung Yang Mulia yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 2515 K/Pdt/2019

#### 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 Mahkamah Agung diperoleh:

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 14 Desember 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Pemohon Kasasi) tidak dapat membuktikan dalil gugatannya karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa sebaliknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah berjanji untuk mengurus 4 sertifikat tanah milik Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi (Termohon Kasasi I dan II) dengan menerima biaya pengurusannya, ternyata pekerjaan pengurusan 4 (empat) sertifikat tidak diurus dan uang yang diterimanya tidak dapat dipertanggungjawabkannya;

Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menolak gugatan konvensi dan mengabulkan gugatan rekonvensi sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ZAINAL ABIDIN, S.H., 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 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 7 dari 9 hal. Put. Nomor 2515 K/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ZAINAL ABIDIN, S.H.** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 15 Oktober 2019 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, 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 Prasetyo Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd

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

ttd

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

Ketua Majelis,

ttd

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

Panitera Pengganti,

ttd

Prasetyo Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 2515 K/Pdt/2019



