



PUTUSAN
Nomor 920 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

MARLINA ISMAIL, bertempat tinggal di Jakarta, Kavling Permata Hijau Y.I, RT/RW 002/002, Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muliadi, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Law Firm "Muliadi Ong Partners", beralamat di Jalan Kelapa Puan Raya Blok FY III Nomor 4, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Mei 2014;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **HARUN NGADIMIN**, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Pademangan III Raya Nomor 26B, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa Desrizal, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Law Office Tread's & Associate, beralamat di Jalan Melawai 8 Nomor 10D, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 November 2016;
2. **CHARLIE KARTADINATA**, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Kemandoran VIII Nomor 1, Kelurahan Slipi, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Para Termohon Kasasi;

D a n

1. **RATNAWATI MOELJONO, S.H.**, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Tunjung Nomor 4, Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Denny Sedana, S.H., dan kawan, Para

Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 920 K/Pdt/2018



Advokat pada dari kantor “Budi Mustika Nugraha Law Office”, beralamat di Jalan Srengseng Raya Nomor 8J, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2013;

2. WELIANA SALIM, S.H., beralamat di Jakarta, Jalan Danau Sunter Utara Blok E Nomor 4B, Jakarta Utara;

3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA UTARA, berkedudukan di Jakarta, Jalan Laksda Yos Sudarso Nomor 27-29, Kebonbawang, Jakarta Utara;

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 untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas harta benda Tergugat I dan juga atas ke-empat sertifikat tanah sebagai berikut dan juga hak milik yang disebutkan dalam sertifikat tanah yang bersangkutan:
 - (a). Sertipikat Hak Milik Nomor 901/Desa Rorotan;
 - (b). Sertipikat Hak Milik Nomor 902/Desa Rorotan;
 - (c). Sertipikat Hak Milik Nomor 903/Desa Rorotan;
 - (d). Sertipikat Hak Milik Nomor 904/Desa Rorotan;semuanya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 24 Agustus 2000;
3. Menyatakan Tergugat I telah lalai memenuhi kewajibannya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 14 September 2000 di hadapan Turut Tergugat I, ketika itu notaris di Tangerang, dan perjanjian

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 920 K/Pdt/2018



perubahannya yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 16 September 2000;

4. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya membatalkan perjanjian yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 16 September 2000 dan akta perjanjiannya;

5. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya membatalkan perjanjian yang dimaksudkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 14 September 2000 di hadapan Turut Tergugat I, ketika itu Notaris di Tangerang;

6. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya membatalkan akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 14 September 2000 di hadapan Turut Tergugat I, ketika itu Notaris di Tangerang;

7. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menyerahkan kepada Tergugat I Kuitansi pelunasan harga jual beli yang dijadikan dasar oleh Tergugat I untuk melangsungkan jual beli yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli Nomor 143 yang dibuat oleh Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Turut Tergugat II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara, sebagai perbuatan melawan hukum;

8. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang mempergunakan Kuitansi sebagaimana dimaksudkan dalam *petitum* butir 7 di atas sebagai dasar jual beli yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli Nomor 143 yang dibuat oleh Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Turut Tergugat II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara, sebagai perbuatan melawan hukum;

9. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya membatalkan Kuitansi pelunasan harga jual beli yang dijadikan dasar oleh Tergugat I untuk melangsungkan jual beli yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli Nomor 143 yang dibuat oleh Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Turut Tergugat II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara;

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 920 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya membatalkan jual beli yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli Nomor 143 yang dibuat oleh Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Turut Tergugat II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara;
11. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya membatalkan Akta Jual Beli Nomor 143 yang dibuat oleh Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Turut Tergugat II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara;
12. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya membatalkan pencatatan peralihan hak milik (berikut peralihan hak Penggugat atas segala sesuatu yang ada di atas tanah yang bersangkutan yang menurut sifat, peruntukannya atau menurut undang-undang dianggap sebagai bagian dari tanah yang bersangkutan) yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli Nomor 143 yang dibuat oleh Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Turut Tergugat II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara, di buku tanah yang bersangkutan dan keempat sertifikat yang dimaksudkan dalam *petitum* butir 2 di atas;
13. Menghukum Tergugat I dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I untuk mengembalikan asli dari ke-empat sertifikat yang disebutkan dalam *petitum* butir 2 di atas dalam keadaan baik kepada Penggugat;
14. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per hari keterlambatan Tergugat I memenuhi putusan yang dimohonkan dalam *petitum* butir 13 di atas;
15. Menyatakan tindakan Tergugat I menguasai fisik tanah yang dimaksudkan dalam ke-empat sertifikat yang disebutkan dalam *petitum* butir 2 di atas sebagai perbuatan melawan hukum;
16. Menghukum Tergugat I mengganti kerugian Penggugat sebesar Rp634.196.725.000,00 (enam ratus tiga puluh empat miliar seratus sembilan puluh enam juta dan tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah) yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum yang disebutkan dalam

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 920 K/Pdt/2018

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)



petitum butir 15 di atas dengan membayarkan jumlah tersebut secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat;

17. Menghukum Tergugat I dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I untuk mengembalikan fisik tanah yang dimaksudkan dalam ke-empat sertifikat yang disebutkan dalam *petitum* butir 2 di atas dalam keadaan kosong kepada Penggugat;

18. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp132.000.000,00 (seratus tiga puluh dua juta rupiah) per hari keterlambatan Tergugat I memenuhi putusan yang dimohonkan dalam *petitum* butir 17 di atas;

19. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mematuhi dan melaksanakan isi seluruh putusan yang diputuskan dalam perkara ini;

20. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi ataupun peninjauan kembali;

21. Menetapkan dan membebankan biaya perkara ini kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi Tergugat I:

- Kompetensi absolut: Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena pembatalan sertifikat merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara;
- Kompetensi relatif: gugatan Penggugat sudah lewat waktu (daluarsa);
- Gugatan Penggugat kabur (*exemptio obscur libel*);

Dalam Eksepsi Turut Tergugat III:

- Gugatan kadaluwarsa (lewat waktu);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi dalam pelaksanaan Perjanjian tanggal 5 Agustus 1998 *juncto* Surat Pernyataan Bersama tanggal 3 April 2000 *juncto* catatan tanggal 3 April 2000 pada peta/ gambar situasi tanah S.H.M. Nomor 626, S.H.M. Nomor 628, S.H.M. Nomor 630, S.H.M. Nomor 631 didalam Gambar-Inventarisasi Nomor 31/KH/1991 tanggal 16 Januari 1991;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi menyerahkan hak Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.885.212.500,00 (satu miliar delapan ratus delapan puluh lima juta dua ratus dua belas ribu lima ratus rupiah) secara sekaligus dan tunai;
- Menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan yang diletakkan terhadap harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi di Jakarta, Kav. Permata Hijau Y.1 RT.002/RW 002, Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak dalam konvensi dan ditolak dalam rekonvensi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Putusan Nomor 130/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 12 Februari 2014, yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 920 K/Pdt/2018

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)



III. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi ;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp4.646.000 (empat juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Kemudian Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 454/PDT/2015/PT DKI. tanggal 6 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 4 November 2015 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Mei 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 November 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 130/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 November 2015;

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 30 November 2015 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menyatakan menerima permohonan kasasi dari Pemohon;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 454/PDT/2015/PT.DKI. tanggal 6 Oktober 2015 *juncto* membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan perkara Nomor 130/PDT.G/2013/PN.JKT.Ut tanggal 12 Februari 2014;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 920 K/Pdt/2018



untuk seluruhnya;

2. Menyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan yang telah diletakkan tersebut;

3. Menyatakan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I, Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II, Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II Turut Tergugat II, Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding III/Turut Tergugat III, telah melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas balik nama sertifikat -sertifikat:

- a) Sertipikat Hak milik Nomor 901/Rorotan terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismail Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/Pembanding) luas 7.655 m² (tujuh ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi) sesuai surat ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00522/2000 pada tanggal 06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat I/ Terbanding I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 158/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat AKta Tanah Weliana Salim, S.H Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II/Turut Terbanding II);
- b) Sertipikat Hak milik Nomor 902/Rorotan terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismail Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/Pembanding) luas 18.345 m² (delapan belas ribu tiga ratus empat puluh lima meter persegi) sesuai surat ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00523/2000 pada tanggal 06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat I/Terbanding I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 144/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat AKta Tanah Weliana Salim, S.H Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II/Turut Terbanding II);
- c) Sertipikat Hak milik Nomor 903/Rorotan terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismail Pemohon Kasasi (dahulu

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 920 K/Pdt/2018



Penggugat/Pembanding) luas 19.850 m² (sembilan belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) sesuai surat ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00525/2000 pada tanggal 06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat I/Terbanding I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 145/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Weliana Salim, S.H Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II/Turut Terbanding II);

d) Sertipikat Hak milik Nomor 904/Rorotan terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismail Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/Pembanding) luas 18.645 m² (delapan belas ribu enam ratus empat puluh lima meter persegi) sesuai surat ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00524/2000 pada tanggal 06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin Termohon Kasasi I (dahulu I Tergugat I/Terbanding I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 146/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Weliana Salim, S.H. Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II/Turut Terbanding II).

5. Menyatakan Termohon Kasasi I telah lalai memenuhi kewajibannya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 yang dibuat oleh dan antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I pada tanggal 14 September 2000 di hadapan Turut Termohon Kasasi I, ketika itu Notaris di Tangerang dan perjanjian perubahannya yang dibuat oleh dan antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I pada tanggal 16 September 2000;

6. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya membatalkan perjanjian yang dibuat I oleh dan antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I pada tanggal 16 September 2000 dan akta perjanjiannya;

7. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya membatalkan perjanjian yang dimaksudkan dalam akta pengikatan jual beli Nomor 14 yang dibuat oleh dan antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I pada tanggal 14 September 2000 di hadapan Turut Termohon Kasasi I,

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 920 K/Pdt/2018



ketika itu Notaris di Tangerang;

8. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya membatalkan akta Pengikatan Jual beli I Nomor 14 yang dibuat antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I pada tanggal 14 September 2000 di hadapan Turut Termohon Kasasi I, ketika itu Notaris di Tangerang;

9. Menyatakan Termohon Kasasi II yang menyerahkan Kepada Termohon Kasasi I untuk melangsungkan jual beli yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli Nomor 143 yang dibuat oleh Termohon Kasasi I pada tanggal 26 Oktober 2000 dihadapan Turut Termohon Kasasi II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara, sebagai perbuatan melawan hukum;

10. Menyatakan Perbuatan Termohon Kasasi I yang mempergunakan Kuitansi sebagaimana maksud dalam gugatan sebagai dasar jual beli yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli Nomor 143 yang dibuat oleh Termohon Kasasi I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Turut Termohon Kasasi II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara, sebagai perbuatan melawan hukum;

11. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya membatalkan Kuitansi pelunasan harga jual beli yang dijadikan dasar oleh Termohon Kasasi I untuk melangsungkan jual beli yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli Nomor 143 yang dibuat oleh Termohon Kasasi I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara;

12. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya membatalkan jual beli yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli Nomor 143 yang dibuat oleh Termohon Kasasi I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Turut Termohon Kasasi II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara;

13. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya membatalkan Akta Jual Beli Nomor 143 yang dibuat oleh Termohon Kasasi I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Turut Termohon Kasasi II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara;

14. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya membatalkan

Halaman 10 dari 14 hal. Put. Nomor 920 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pencatatan peralihan hak milik (berikut peralihan hak penggugat atas segala sesuatu yang ada di atas tanah yang bersangkutan yang menurut sifat, peruntukannya atau menurut undang-undang dianggap sebagai bagian dari tanah yang bersangkutan) yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli Nomor 143 yang dibuat oleh Termohon Kasasi I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Turut Termohon Kasasi II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara, di buku tanah yang bersangkutan dan ke-empat sertifikat diatas;

15. Menghukum Termohon Kasasi I dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Termohon Kasasi I untuk mengembalikan asli dari ke-empat sertifikat yang disebutkan diatas dalam keadaan baik kepada Pemohon Kasasi;

16. Menghukum Termohon Kasasi I untuk membayar uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per hari keterlambatan Termohon Kasasi I memenuhi putusan yang dimohonkan dalam gugatan;

17. Menyatakan tindakan Termohon Kasasi I menguasai fisik tanah yang dimaksudkan dalam ke-empat sertifikat yang disebutkan diatas sebagai perbuatan melawan hukum;

18. Menghukum Termohon Kasasi I mengganti kerugian Pemohon Kasasi sebesar Rp634.196.725.000,00 (enam ratus tiga puluh empat miliar seratus Sembilan puluh enam juta dan tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah) yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum yang disebutkan dalam gugatan dengan membayarkan jumlah tersebut secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat;

19. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Terbanding untuk membayar biaya yang timbul karena perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 4 November 2016 yang pada

Halaman 11 dari 14 hal. Put. Nomor 920 K/Pdt/2018

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

pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tanggal 30 November 2015, kontra memori kasasi tanggal 4 November 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa kuitansi tanda terima pelunasan harga tanah tanggal 30 September 2000, yang dibuat dan ditandatangani Penggugat dan diakui kebenarannya oleh Penggugat dalam gugatan adalah sah, sehingga terbukti Penggugat telah menerima uang jual beli tanah sebesar Rp6.722.337.500,00 (enam milyar tujuh ratus dua puluh dua juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp4.564.292.500,00 (empat milyar lima ratus enam puluh empat juta dua ratus sembilan puluh dua ribu lima ratus rupiah) telah dibayar oleh Tergugat I melalui Tergugat II selaku perantara dan diakui oleh Tergugat II yang telah digunakan oleh Tergugat II antara lain untuk bayar P.Ph. 5 % (lima persen) dan biaya sertifikat dan sisanya Rp2.951.912.500,00 (dua milyar sembilan ratus lima puluh satu juta sembilan ratus dua belas ribu lima ratus rupiah) telah diterima Tergugat II;

Bahwa telah tepat *Judex Facti* dalam hal tak dilunasinya sisa uang jual beli oleh Tergugat II kepada Penggugat tidak menjadikan kuitansi menjadi tidak sah dan batal, karena pembeli adalah beriktikad baik yang harus dilindungi hukum dan oleh karenanya telah tepat *Judex Facti* dalam hal mengenai Akta Nomor 14 tanggal 14 September 2000 dan kuitansi tanggal 30 September 2000 adalah sah, maka tindakan Tergugat I dengan mendasarkan pada akta tersebut untuk melakukan transaksi jual beli tanah di hadapan pejabat yang berwenang dan mendaftarkan peralihan hak kepada Turut Tergugat III adalah sah dan bukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MARLINA ISMAIL tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon

Halaman 12 dari 14 hal. Put. Nomor 920 K/Pdt/2018

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

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 dan ditambah 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 **MARLINA ISMAIL** 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 28 Agustus 2018 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan Dr. H. Panji Widagdo, 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 Unggul Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

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

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Ttd.

Halaman 13 dari 14 hal. Put. Nomor 920 K/Pdt/2018



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

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd.

Unggul Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 14 dari 14 hal. Put. Nomor 920 K/Pdt/2018