



**PUTUSAN**  
Nomor 3704 K/Pdt/2023

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

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

**Ir. H. ABDUL MADJID, H.M.**, bertempat tinggal di Apartemen Casa Grande Tower Avalon B.31-02, Menteng Dalam, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yuniarti Listya, S.E., S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat, Kurator & Pengurus - Indonesia Dr. Harris Arthur Hedar, S.H., M.H. & Rekan, berkantor di Arthur Tower, Jalan Suryopranoto Nomor 47, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Februari 2023;  
Pemohon Kasasi/Penggugat;

L a w a n:

1. **H. IDHAM HOLID ILYAS**, bertempat tinggal di Jalan Pulo Nangka Barat II, RT 010, RW 016, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur;
2. **H. TARMIZI Bin ALIYAS alias (H. TATANG)**, bertempat tinggal di Jalan Pulo Nangka Barat Nomor 3, RT 10, RW 16, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa insidentil kepada anaknya yang bernama Amrul Qois, bertempat tinggal di Jalan Pulo Nangka Barat II, RT 010, RW 016, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Insidentil tanggal 24 Maret 2023;
3. **H. NURHASAN**, bertempat tinggal di Pulo Nangka Barat III, RT 009, RW 016, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur;

Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 3704 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **H. ABDUL ROSID**, bertempat tinggal di Jalan Pulo Nangka Barat, RT 009, RW 016, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur;

5. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA TIMUR**, bertempat tinggal di Jalan Dr. Sumarmo, Pulo Gebang, Jakarta Timur;

Para Termohon Kasasi/Para Tergugat I, II, III, IV, V;

Dan:

1. **SRI JUWARIYATI, S.H., M.Kn.**, Notaris dan PPAT, berkantor di Jalan Raya Perintis Kemerdekaan Nomor 38, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur;

2. **RIZUL SUDARMADI, S.H., M.Kn.**, Notaris dan PPAT, berkantor di Jalan Alun-Alun Nomor 5, Rawamangun, Jakarta Timur;

3. **ROHANA FRIETA, S.H.**, Notaris dan PPAT, berkantor di Jalan Kusen Raya Nomor 8, RT 6, RW 2, Kayu Putih, Pulo Gadung, Jakarta Timur;

Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat I, II, III;

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 Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi

1. Mengabulkan permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dimohonkan Penggugat dalam permohonan provisi dari gugatan Penggugat berupa:
  - Ditetapkannya Sita Jaminan terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 76/Kayu Putih, berikut sertifikat pecahannya yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kampung Pulo Nangka RT

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 3704 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

010, RW 016, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa status Sertifikat Hak Milik Nomor 76/Kayu Putih, berikut sertifikat pecahannya, sedang dalam proses sengketa, maka sangat wajar kami bermohon secara resmi memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk melakukan Sita Jaminan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 76/Kayu Putih yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kampung Pulo Nangka, RT 010, RW 016, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung;
2. Bahwa berdasarkan informasi yang kami peroleh, Sertifikat Hak Milik Nomor 76/Kayu Putih, saat ini sedang dimohonkan Pemecahan sertifikat oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, tanpa mengikutsertakan/tanpa sepengetahuan Penggugat dalam hal ini selaku pembeli yang beriktikad baik, oleh karena agar tidak menimbulkan permasalahan hukum lain, mohon kiranya Majelis Hakim dapat menetapkan Sita Jaminan terhadap tanah SHM Nomor 76/Kayu Putih yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kampung Pulo Nangka, RT 010, RW 016, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung;

## Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
3. Menyatakan Tergugat I telah mengalihkan tanah SHM Nomor 76/Kayu Putih kepada Tergugat II dengan dibuatnya Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tanggal 30 Juli 2007 dan tanggal 15 November 2009, kemudian didaftarkan di kantor Turut Tergugat I pada tanggal 2 Desember 2015, adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, mengajukan permohonan pemecahan sertifikat tanpa pemberitahuan/tidak mengikutsertakan Penggugat selaku pembeli yang beriktikad baik, adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 3704 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Tergugat V, tidak memberikan informasi/menutup informasi status tanah SHM Nomor 76/Kayu Putih kepada Penggugat terkait adanya Permohonan Pemecahan Sertifikat SHM Nomor 76/Kayu Putih, terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kampung Pulo Nangka RT 010, RW 016, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur yang diajukan oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan sah perbuatan hukum jual beli tanah SHM Nomor 76/Kayu Putih, yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kampung Pulo Nangka, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan:  
*"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".*
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, untuk menghadap Notaris yang Penggugat tunjuk guna melanjutkan proses jual-beli dan selanjutnya mengajukan pemecahan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 76/Kayu Putih seluas 570 m<sup>2</sup> (meter persegi) yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kampung Pulo Nangka, RT 010, RW 016, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur;
9. Menyatakan agar Penggugat menyerahkan/menitipkan sisa uang pembayaran atas pembelian sebagian bidang tanah SHM Nomor 76 Kayu Putih seluas 570 m<sup>2</sup> (meter persegi) yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, kampung Pulo Nangka, RT 010, RW 016, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, sebesar Rp4.843.000.000,00 (empat miliar delapan ratus empat puluh tiga juta rupiah), setelah selesai proses penerbitan SHM dan pengosongan di atas tanah dan bangunan

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 3704 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)



yang menjadi objek sengketa baik kepada Tergugat I atau dititipkan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, untuk menyerahkan bidang tanah seluas 570 m<sup>2</sup> (meter persegi) yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kampung Pulo Nangka, RT 010, RW 016, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, kepada Penggugat dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan aparat berwajib, kepolisian maupun militer;

11. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil, dengan perincian sebagai berikut:

A. Kerugian Materiil

Berupa pembayaran yang telah diserahkan kepada Tergugat I, berdasarkan bukti-bukti kuitansi pembayaran sebagaimana telah dijelaskan di atas sebesar: Rp857.000.000,00 (delapan ratus lima puluh tujuh juta rupiah);

B. Kerugian Immateriil

Bahwa dengan telah beralihnya tanah berikut sertifikat dengan tanpa hak oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan sewenang-wenang, kerugian immateriil ini sukar dinilai dengan uang dan apabila dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp8.570.0000.000,00 (delapan miliar lima ratus tujuh puluh juta rupiah);

Maka, jika ditotal kerugian materiil dan immateriil Penggugat adalah sebesar:

Kerugian Materiil	Rp 857.000.000,00
Kerugian Immateriil	<u>Rp8.570.000.000,00</u>
	Rp9.427.000.000,00

(sembilan miliar empat ratus dua puluh tujuh juta rupiah);

12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) secara tanggung renteng untuk setiap hari keterlambatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan putusan dalam perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

13. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Subsidiar

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

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

- A. Surat gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*);
- B. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);
- C. Gugatan Penggugat kurang pihak;

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

- A. Surat gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*);
- B. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);
- C. Gugatan Penggugat kurang pihak;

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

- A. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscure libel*);
- B. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

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

- A. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscure libel*);
- B. Gugatan Penggugat *error in persona* dan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- C. Gugatan Penggugat salah objek (*error in objecto*);
- D. Gugatan Penggugat *nebis in idem*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan Putusan Nomor 628/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim, tanggal 30 Agustus 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 3704 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)





A. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

B. Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

C. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp6.532.000,00 (enam juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 789/PDT/2022/PT DKI, tanggal 24 Januari 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 21 Februari 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Februari 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Maret 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 11/Tim/III/2023 Kas *juncto* Nomor 789/PDT/2022/PT.DKI *juncto* Nomor 628/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Maret 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 15 Maret 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Mengadili

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 3704 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 789/PDT/2022/PT.DKI tanggal 24 Januari 2023;  
Mengadili sendiri
1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi (Penggugat) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pemohon Kasasi (Penggugat) adalah pembeli yang beriktikad baik;
3. Menyatakan Termohon Kasasi I (Tergugat I) telah mengalihkan Tanah SHM Nomor 76/Kayu Putih kepada Termohon Kasasi II (Tergugat II) dengan dibuatnya Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tanggal 30 Juli 2007 dan tanggal 15 November 2009, kemudian didaftarkan di kantor Turut Termohon Kasasi I (Turut Tergugat I) pada tanggal 2 Desember 2015, adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Termohon Kasasi II (Tergugat II), Termohon Kasasi III (Tergugat III), Termohon Kasasi IV (Tergugat IV), mengajukan permohonan pemecahan sertifikat tanpa pemberitahuan/tidak mengikutsertakan Penggugat selaku pembeli yang beriktikad baik, adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Termohon Kasasi V (Tergugat V), tidak memberikan informasi/menutup informasi status tanah SHM Nomor 76/Kayu Putih kepada Pemohon Kasasi (Penggugat) terkait adanya Permohonan Pemecahan Sertifikat SHM Nomor 76/Kayu Putih, terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kampung Pulo Nangka RT 010, RW 016, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur yang diajukan oleh Termohon Kasasi II (Tergugat II), Termohon Kasasi III (Tergugat III), Termohon Kasasi IV (Tergugat IV), adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan sah perbuatan hukum jual beli tanah SHM Nomor 76/Kayu Putih, yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kampung Pulo Nangka, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur,

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 3704 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





antara Pemohon Kasasi (Penggugat) dan Termohon Kasasi I (Tergugat I) sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPdata menyatakan:

*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.*

7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Memerintahkan kepada Termohon Kasasi I (Tergugat I), Termohon Kasasi II (Tergugat II), Termohon Kasasi III (Tergugat III), Termohon Kasasi IV (Tergugat IV), untuk menghadap Notaris yang Penggugat tunjuk guna melanjutkan proses jual-beli dan selanjutnya mengajukan pemecahan penerbitan Serifikat Hak Milik Nomor 76/Kayu Putih seluas 570 m<sup>2</sup> (meter persegi) yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kampung Pulo Nangka, RT 010, RW 016, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur;
9. Menyatakan agar Pemohon Kasasi (Penggugat) menyerahkan/ menitipkan sisa uang pembayaran atas pembelian sebagian bidang tanah SHM Nomor 76 Kayu Putih seluas 570 m<sup>2</sup> (meter persegi) yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kampung Pulo Nangka, RT 010, RW 016, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur sebesar Rp4.843.000.000,00 (empat miliar delapan ratus empat puluh tiga juta rupiah), setelah selesai proses penerbitan SHM dan pengosongan di atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa baik kepada Termohon Kasasi I (Tergugat I) atau dititipkan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
10. Menghukum Termohon Kasasi I (Tergugat I), Termohon Kasasi II (Tergugat II), Termohon Kasasi III (Tergugat III), Termohon Kasasi IV (Tergugat IV) yang telah melakukan perbuatan melawan hukum untuk menyerahkan bidang tanah seluas 570 m<sup>2</sup> (meter persegi) yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kampung Pulo Nangka, RT 010, RW 016, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur,

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 3704 K/Pdt/2023



kepada Penggugat dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan aparat berwajib, kepolisian maupun militer;

11. Menghukum Termohon Kasasi I (Tergugat I) untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil, dengan perincian sebagai berikut:

A. Kerugian Materiil

Berupa pembayaran yang telah diserahkan kepada Termohon Kasasi I (Tergugat I), berdasarkan bukti-bukti kuitansi pembayaran sebagaimana telah dijelaskan di atas sebesar Rp857.000.000,00 (delapan ratus lima puluh tujuh juta rupiah);

B. Kerugian Immateriil

Bahwa dengan telah beralihnya tanah berikut sertifikat dengan tanpa hak oleh Termohon Kasasi I (Tergugat I) kepada Termohon Kasasi II (Tergugat II) dengan sewenang-wenang, kerugian immateriil ini sukar dinilai dengan uang dan apabila dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp8.570.0000.000,00 (delapan miliar limar ratus tujuh puluh juta rupiah);

Maka, jika ditotal kerugian materiil dan immateriil Penggugat adalah sebesar:

Kerugian Materiil	Rp 857.000.000,00
Kerugian Immateriil	<u>Rp8.570.000.000,00</u>
	Rp9.427.000.000,00

(sembilan miliar empat ratus dua puluh tujuh juta rupiah);

12. Menghukum Termohon Kasasi I (Tergugat I), Termohon Kasasi II (Tergugat II), Termohon Kasasi III (Tergugat III), Termohon Kasasi IV (Tergugat IV) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) secara tanggung renteng untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

13. Menghukum Para Termohon Kasasi (Para Tergugat) dan Para Turut Termohon Kasasi (Para Turut Tergugat) untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;



14. Menghukum Para Termohon Kasasi (Para Tergugat) untuk membayar biaya perkara ini;

Atau

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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I/Tergugat I telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 29 Maret 2023 dan Termohon Kasasi II/Tergugat II telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 30 Maret 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 15 Maret 2023 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 29 Maret 2023 dan tanggal 30 Maret 2023, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Perjanjian tanggal 26 Maret 2015 terjadi kesepakatan untuk melakukan transaksi jual beli sebagian bidang tanah seluas 570 m<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat induk Sertifikat Hak Milik Nomor 76/Kayu Putih atas nama alm. Haji Aliyas bin H. Kenan (orang tua Tergugat I) dengan harga Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah)/per meter, seluruhnya seharga Rp5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah) dan telah dibayar uang muka oleh Penggugat sejumlah Rp857.000.000,00 (delapan ratus lima puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa Tergugat I tidak berhak lagi atas objek sengketa karena objek sengketa telah dijual lebih dulu kepada Tergugat II, dan berdasarkan bukti P-8 dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 918 K/Pid/2019, H. Idham Holid Ilyas (*in casu* Tergugat I) sebagai Terdakwa



telah dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana penipuan dan telah dijatuhi pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan;

- Bahwa karena Tergugat I telah terbukti melakukan penipuan dengan modus jual beli tanah, maka jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I tidak dapat dibuktikan secara sah, karenanya gugatan Penggugat terkait perbuatan hukum jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 76/Kayu Putih antara Penggugat dan Tergugat I tidak dapat dikabulkan, demikian pula tuntutan-tuntutan Penggugat terkait objek sengketa tidak dapat dikabulkan pula dan harus ditolak;
- Bahwa oleh karena Penggugat terbukti telah membayar uang muka dan telah diterima oleh Tergugat I sejumlah Rp857.000.000,00 (delapan ratus lima puluh tujuh juta rupiah) maka tuntutan Penggugat agar Tergugat I dihukum untuk membayar ganti rugi materiil berupa pembayaran yang telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I, berdasarkan bukti kuitansi pembayaran sejumlah Rp857.000.000,00 (delapan ratus lima puluh tujuh juta rupiah) dapat dikabulkan, serta Tergugat I dibebani pula untuk membayar bunga atas uang yang telah diterimanya dari Penggugat tersebut dengan bunga moratoir 6 % per tahun;
- Bahwa terhadap tuntutan kerugian immateriil, oleh karena tuntutan kerugian immateriil tidak ada perinciannya maka harus ditolak;
- Bahwa oleh karena terhadap Tergugat telah dihukum untuk membayar sejumlah uang ganti rugi materiil maka tidak dapat dibebani untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sehingga terhadap uang paksa (*dwangsom*) harus ditolak;
- Bahwa tuntutan provisi ditolak karena terhadap objek sengketa tidak diletakan sita jaminan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Ir. H. ABDUL MADJID, H.M. dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 789/PDT/2022/PT DKI, tanggal 24 Januari 2023 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 628/Pdt.G/2021/PN Jtk.Tim, tanggal

Halaman 12 dari 14 hal. Put. Nomor 3704 K/Pdt/2023



30 Agustus 2022 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dikabulkan dan Para Termohon Kasasi/Para Tergugat I, II, III, IV, V 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 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;

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Ir. H. ABDUL MADJID, H.M.**, tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 789/PDT/2022/PT DKI, tanggal 24 Januari 2023 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 628/Pdt.G/2021/PN Jtk.Tim, tanggal 30 Agustus 2022;

**MENGADILI SENDIRI:**

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiil yaitu berupa pembayaran yang telah diserahkan kepada Tergugat I, berdasarkan bukti-bukti kuitansi pembayaran sebagaimana telah dijelaskan di atas sebesar Rp857.000.000,00 (delapan ratus lima puluh tujuh juta rupiah) ditambah bunga 6% per tahun sejak tahun 2014 sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap;

Halaman 13 dari 14 hal. Put. Nomor 3704 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
  - Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;
3. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Tergugat I, II, III, IV, V untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 22 November 2023 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. 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 Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai..... Rp 10.000,00

2. Redaksi..... 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 14 dari 14 hal. Put. Nomor 3704 K/Pdt/2023