



PUTUSAN
Nomor 1261 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Saudari ETTY HERAWATI;**
2. **Saudari LINDAWATI**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Albasia Raya, B-XI/8, RT 08, RW 04, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada P. Heru Tumbelaka, S.H., dan Tabita Sifra, S.H., Para Advokat pada kantor Suria Nataadmadja & Associates, beralamat di *The East Building*, lantai 12, Jalan Dr. Ide Anak Agung Gde Agung (Lingkar Mega Kuningan) Kav. E.3.2, Nomor 1, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat;

L a w a n :

1. **Tuan WANG MARIYO**, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Sawit Raya, Kilometer 23, RT 01, RW 19, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara;
2. **Tuan FRANCO HALIM**, bertempat tinggal di Grand Puri Grisenda, Blok GF, Nomor 10, RT 07, RW 03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
3. **Nyonya FARIDAH, S.H., MKn.**, Notaris di Kota Tangerang, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol, Nomor 72, Karawaci, Tangerang;
4. **MARCO HALIM**, bertempat tinggal di Grand Puri Grisenda, Blok GF, Nomor 10, RT 07, RW 03, Kelurahan

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 1261 K/Pdt/2021



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

Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat;

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 Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Permohonan sita jaminan terlebih dahulu:

- Meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 7286/Kembangan Utara, dengan luas 144 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00429/2006 tanggal 27 September 2006, berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada di atasnya, yang terletak/berlokasi di Jalan Pulau Opak, Komplek Perum Taman Permata Buana, Blok A16, Nomor 26, Kelurahan Kembangan, Kecamatan Kembangan, Kodya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, terdaftar atas nama Para Penggugat (*vide* bukti P3);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk keseluruhan;
2. Menyatakan Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat karena telah berupaya mengambilalih tanah dan bangunan ataupun pembayaran uang sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Pengosongan, Akta Perjanjian Pembelian Kembali 1, dan Akta Perjanjian Pembelian Kembali 2, adalah tidak sah dan batal demi hukum, setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat secara hukum;
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar seluruh kerugian yang telah diderita oleh Para Penggugat, yaitu sebesar Rp6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah) secara tunai

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 1261 K/Pdt/2021



dan sekaligus;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang ada;
 6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding, maupun kasasi;
 7. Menghukum Para Tergugat membayar seluruh biaya perkara ini;
- Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Kompetensi relatif;
2. Gugatan Para Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 487/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt tanggal 24 April 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dihitung sejumlah Rp1.816.000,00 (satu juta delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 337/PDT/2019/PT DKI tanggal 29 Juli 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 8 Juli 2020, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2017, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Juli 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 487/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 1261 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut tanggal 15 Juli 2020;

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 Juli 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dan dalil-dalil memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 487/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt dan Putusan Pengadilan Tinggi Tinggi DKI Jakarta Nomor 337/PDT/2019 *juncto* Nomor 487/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt;
3. Menyatakan Para Termohon Kasasi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Pemohon Kasasi berupa perbuatan penyelundupan hukum karena telah berupaya untuk mengambalalih tanah dan bangunan ataupun pembayaran uang sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) dengan cara-cara yang berlawanan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Pengosongan, Akta Perjanjian Pembelian Kembali 1, dan Akta Perjanjian Pembelian Kembali 2, adalah tidak sah dan batal demi hukum, setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum Para Termohon Kasasi secara tanggung renteng membayar seluruh kerugian yang telah diderita oleh Para Pemohon Kasasi, yaitu sebesar Rp6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang ada;
7. Menghukum Para Termohon Kasasi membayar seluruh biaya perkara ini;

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 1261 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa dalil Para Penggugat tentang kausa yang tidak halal dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 50, Perjanjian Pengosongan Nomor 51, Akta Pembelian Kembali 1 Nomor 17 dan Akta Pembelian Kembali 2 Nomor 17 tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat dan Penggugat tidak menyebutkan apa sebab/kausa yang tidak halal tersebut dalam dalil gugatannya;

Bahwa demikian pula dalil tentang adanya penipuan, kekeliruan ataupun paksaan, Penggugat juga tidak membuktikan adanya hal tersebut, sedangkan akta-akta tersebut adalah akta notariil yang dianggap benar isinya, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya oleh Penggugat, dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Saudari ETTY HERAWATI dan Saudari LINDAWATI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, dan Para Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah, maka Para 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

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 1261 K/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

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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **Saudari ETTY HERAWATI**, 2. **Saudari LINDAWATI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 10 Juni 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 Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, 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.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.,

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 1261 K/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

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

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 1261 K/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)