



PUTUSAN
Nomor 2680 K/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

I. Ny. HAJJAH MARLINA ISMAIL, bertempat tinggal di Jalan Kaveling Permata Hijau Y/1, RT 002, RW 002, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sururi El Haque, S.H., M.H., CLI., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Elque & CO Law Firm, beralamat di STC Senayan Lt.4-Unit 77, Jalan Asia Afrika, Nomor 1, Gelora, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2023;

Pemohon Kasasi I/Tergugat III;

II. JOSHUA HERMAWAN HALIM (almarhum) dahulu bertempat tinggal di Jalan Kaveling Permata Hijau Y/1, RT 002, RW 002, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, diteruskan oleh ahliwarisnya Henwira Halim, dalam hal ini memberi kuasa kepada B. Y. Dhirgantono, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Dhirga & Partners, beralamat di Cluster Puri Kinasih Blok C, Nomor 2-3 Jatisari, Jatiasih, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2023;

Pemohon Kasasi II/Tergugat I;

L a w a n :

EFENDI, bertempat tinggal di Jalan Mangun Sarkoro, Nomor 53, RT 002, RW 005, Kelurahan Solokpandan, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Frans M.T.Butarbutar, S.H., Advokat

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 2680 K/Pdt/2024



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

pada Kantor Hukum Frans M.T.Butarbutar & Rekan,
beralamat di Karindra Building, Jalan Palmerah Selatan,
Nomor 30 A, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tanggal 25 Agustus 2023;

Termohon Kasasi/Penggugat;

D a n:

1. **HENWIRA HALIM**, beralamat di Jalan Kaveling Permata Hijau Y/1, RT 002, RW 002, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
2. **ANDRE SUSANTO LUKMAN**, beralamat di Jalan Syamsu Rizal, Nomor 20, RT 009, RW 005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
3. **BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL**, beralamat di Wisma Aetna Life, Lantai 15, Jalan Jenderal Sudirman 45-46, Jakarta;
4. **LENNY JANIS ISHAK, S.H. NOTARIS/PPAT**, beralamat di Jalan Hang Lekir IX, Nomor 1, Jakarta Selatan;
5. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN DKI JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN**, beralamat di Jalan H. Alwi, Nomor 99, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;
6. **PRANATA NUSANTARA, S.H., NOTARIS/PPAT**, beralamat di Jalan Taman Sunter Indah, Blok HJ 2, Nomor 32, RT 004, RW 014, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 2680 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 19/2004 tanggal 27 Januari 2004 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II/Lenny Janis Ishak, S.H., Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek perkara tanah bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 548/Grogol Utara, Gambar Situasi tanggal 5 Juni 1979 Nomor 25/1010/1979 seluas 480 m², terletak di Blok Y Persil Nomor 1, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, setempat dikenal sebagai di Jalan Kaveling Permata Hijau Y/1, RT 002, RW 002, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
4. Memerintahkan Tergugat I, II dan III maupun pihak-pihak lain yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan secara sukarela, bebas dari sitaan, beban apapun atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 548/Grogol Utara, Gambar Situasi tanggal 5 Juni 1979 Nomor 25/1010/1979 seluas 480 m², terletak di Blok Y Persil Nomor 1, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, setempat dikenal sebagai di Jalan Kaveling Permata Hijau Y/1, RT 002, RW 002, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan tersebut kepada Penggugat;
5. Menetapkan Penggugat adalah pihak yang mendapat prioritas untuk mengajukan permohonan perpanjangan hak ke Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Cq. Kantor Pertanahan Kota Jakarta selatan atas tanah bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 548/Grogol Utara, Gambar Situasi tanggal 5 Juni 1979 Nomor 25/1010/1979 seluas 480 m², terletak

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 2680 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Blok Y Persil Nomor 1, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, setempat dikenal sebagai di Jalan Kaveling Permata Hijau Y/1, RT 002, RW 002, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

6. Memerintahkan Turut Tergugat III untuk memproses permohonan Penggugat dan selanjutnya menerbitkan perpanjangan hak ke Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Wilayah BPN DKI Jakarta Cq. Kantor Pertanahan Kota Jakarta selatan atas tanah bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 548/Grogol Utara, Gambar Situasi tanggal 5 Juni 1979 Nomor 25/1010/1979 seluas 480 m², terletak di Blok Y Persil Nomor 1, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, setempat dikenal sebagai di Jalan Kaveling Permata Hijau Y/1, RT 002, RW 002, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
7. Menyatakan batal atau setidaknya tidak berkekuatan hukum Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 17 tanggal 13 Desember 2007, yang dibuat oleh dan di hadapan Pranata Nusantara, S.H., Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah/Turut Tergugat IV;
8. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
9. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar lunas kerugian yang telah dialami oleh Penggugat yaitu:

Kerugian materiil:

- Kerugian akibat tidak dapat dimanfaatkan atau disewakan/dijualnya objek perkara kepada pihak ketiga sejak tanggal 27 Januari 2004 sampai dengan gugatan ini didaftarkan Januari 2017, sebesar Rp500.000.000,00/tahun sehingga total yang harus diganti oleh Tergugat adalah sebesar Rp500.000.000,00 x 14 Tahun = Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah);
- Penggantian biaya yang dikeluarkan dalam mengurus perkara ini termasuk membayar biaya pengacara adalah sebesar

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 2680 K/Pdt/2024

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)



Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Kerugian imateriil:

- Kerugian akibat tersitanya waktu, pikiran serta tenaga Penggugat dalam pengurusan perkara tersebut di atas yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun andaipun dinilai besarnya tidak kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas:

- Tanah dan bangunan milik Andre Susanto Lukman/Tergugat IV, yang terletak di Jalan Syamsu Rizal, Nomor 20, RT 009, RW 005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;

11. Menghukum Turut Tergugat I, II, III dan IV untuk mematuhi isi putusan ini;

12. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

13. Menghukum Tergugat I, II, III, dan IV untuk membayar biaya perkara ini;

Atau *ex aequo et bono*;

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

Eksepsi Tergugat I:

- Eksepsi *obscuur libel*;
- Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak;

Eksepsi Tergugat II dan III:

- Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi (Joshua Hermawan Halim) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 26 Juni 2007 yang dibuat oleh Turut Tergugat II Rekonvensi (Ny. Hajjah Martina Ismail) dan disetujui

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 2680 K/Pdt/2024



oleh Tergugat II Rekonvensi (Andre Susanto Lukman), sah secara hukum;

3. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 19 tanggal 27 Januari 2004 yang dibuat di hadapan Lenny Janis Ishak, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta Selatan;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum Akta Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 17 tanggal 13 Desember 2006 yang dibuat di hadapan Pranata Nusantara, S.H., Notaris di Jakarta;
5. Menyatakan Tergugat I Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat jual beli sebagaimana Akta Juai Beli Nomor 19 tanggal 27 Januari 2004 yang dibuat di hadapan Lenny Janis Ishak, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta Selatan;
6. Menyatakan Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak menjalankan isi dari Surat Pernyataan tanggal 26 Juni 2007 yang dibuat oleh Turut Tergugat II Rekonvensi (Ny. Hajjah Marlina Ismail) dan disetujui oleh Tergugat II Rekonvensi (Andre Susanto Lukman);
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi dengan tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil dan imateriil kepada Penggugat Rekonvensi secara seketika, tunai dan sekaligus yaitu kerugian materiil sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), kerugian imateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
8. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik Tergugat Rekonvensi, yang kemudian mohon dinyatakan sah dan berharga sita jaminan atas:
 - a. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mangun Sarkoro, Nomor 53, RT 02, RW 05, Kelurahan Solok Pandan, Kecamatan Cianjur, Jawa Barat;
 - b. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Syamsu Rizal, Nomor 20, RT 09, RW 05, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 2680 K/Pdt/2024



9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/
uitvoerbaar bij voorraad walaupun ada banding, kasasi atau upaya
hukum lainnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum kepada Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk
membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

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

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat
Rekonvensi I dan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 26 Juni 2007 yang dibuat oleh
Penggugat I Rekonvensi (Ny. Hj. Marlina Ismail) dan disetujui oleh
Tergugat II Rekonvensi (Andre Susanto Lukman), sah secara hukum;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum Akta Jual Beli
Nomor 19 tanggal 27 Januari 2004 yang dibuat di hadapan Lenny Janis
Ishak, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta Selatan;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum Akta Surat
Perjanjian Jual Beli Nomor 17 tanggal 13 Desember 2006 yang dibuat di
hadapan Pranata Nusantara, S.H., Notaris di Jakarta;
5. Menyatakan Tergugat I Rekonvensi dan Turut Tergugat II (Badan
Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN)) telah melakukan perbuatan
melawan hukum dengan membuat jual beli sebagaimana Akta Jual Beli
Nomor 19 tanggal 27 Januari 2004 yang dibuat di hadapan Lenny Janis
Ishak, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta Selatan;
6. Menyatakan Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan
melawan hukum dengan tidak menjalankan isi dari Surat Pernyataan
tanggal 26 Juni 2007 yang dibuat oleh Penggugat I Rekonvensi (Ny. Hj.

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 2680 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Marlina Ismail) dan disetujui oleh Tergugat II Rekonvensi (Andre Susanto Lukman);

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi dengan tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil dan imateriil kepada Penggugat Rekonvensi secara seketika, tunai dan sekaligus yaitu kerugian materiil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), kerugian imateriil sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah);
8. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik Tergugat Rekonvensi, yang kemudian mohon dinyatakan sah dan berharga sita jaminan atas:
 - a. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mangun Sarkoro, Nomor 53, RT 02, RW 05, Kelurahan Solok Pandan, Kecamatan Cianjur, Jawa Barat;
 - b. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Syamsu Rizal, Nomor 20, RT 09, RW 05, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/*uitvoerbaar bij voorraad* walaupun ada banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum kepada Penggugat Konvensi/Tergugat I dan Tegugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel, tanggal 13 Agustus 2019, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 2680 K/Pdt/2024

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

diterima seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat Rekonvensi I/Tergugat II Konvensi dan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat III Konvensi terhadap Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagian;
- Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 26 Juni 2007 yang dibuat oleh Turut Tergugat II Rekonvensi (Ny. Hajjah Marlina Ismail) dan disetujui oleh Tergugat II Rekonvensi (Andre Susanto Lukman), sah secara hukum;
- Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 19 tanggal 27 Januari 2004 yang dibuat di hadapan Lenny Janis Ishak, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta Selatan;
- Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum Akta Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 17 tanggal 13 Desember 2006 yang dibuat di hadapan Pranata Nusantara, S.H., Notaris di Jakarta;
- Menyatakan Tergugat I Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat jual beli sebagaimana Akta Juai Beli Nomor 19 tanggal 27 Januari 2004 yang dibuat di hadapan Lenny Janis Ishak, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta Selatan;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat Rekonvensi I/Tergugat II Konvensi dan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat III Konvensi terhadap Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi selain dan selebihnya;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat Rekonvensi I/Tergugat II Konvensi dan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat III Konvensi terhadap Tergugat II Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Tergugat

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 2680 K/Pdt/2024

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

Rekonvensi I untuk membayar biaya perkara sebesar Rp6.506.000,00 (enam juta lima ratus enam ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 733/PDT/2022/PT DKI, tanggal 12 Januari 2023 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Jkt Sel, tanggal 13 Agustus 2019 yang dimohonkan banding, dan

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 19/2004 tanggal 27 Januari 2004 yang dibuat oleh dan di hadapan Lenny Janis Ishak, S.H., Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah tercatat dalam bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 548/Grogol Utara, Gambar Situasi tanggal 5 Juni 1979 Nomor 25/1010/1979 seluas 460 m² (empat ratus enam puluh meter persegi) terletak di Blok Y, Persil Nomor 1, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, setempat dikenal sebagai di Jalan Kaveling Permata Hijau Y/1, RT 002, RT 002, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau pihak-pihak lain yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kepada Penggugat secara suka rela, bebas dari sitaan atau beban apapun atas sebidang tanah tercatat dalam Sertifikat Hak Bangunan Nomor 548/Grogol Utara, Gambar Situasi Nomor 25/1010/1979 seluas

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 2680 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

460 m² (empat ratus enam puluh meter persegi) atas nama pemegang hak Efendi, terletak di Blok Y Persil Nomor 1, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, setempat dikenal sebagai di Jalan Kaveling Permata Hijau Y/1, RT 02, RW 002, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

5. Menetapkan Penggugat sebagai pemegang hak untuk mengajukan permohonan perpanjangan hak guna bangunan ke Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Wilayah BPN DKI Jakarta Cq. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan atas tanah bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 548/Grogol Utara Gambar Situasi tanggal 5 Juni 1979 Nomor 25/1010/1979 seluas 460 m², atas nama pemegang hak Efendi;
6. Menyatakan Akta Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 17 tanggal 13 Desember 2007 yang dibuat oleh dan di hadapan Pranata Nusantara S.H., Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tanggung-renteng sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan denda sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan pembayaran yang dihitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai Para Tergugat melaksanakan putusan ini;
9. Menolak gugatan lain dan yang selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Pembanding;
2. Menyatakan gugatan Penggugat I, II, III Rekonvensi terhadap Tergugat IV Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi-Rekonvensi;

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 2680 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I, II, III Konvensi/Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan secara tanggung renteng, untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I pada tanggal 5 Juli 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Juli 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 75/Pdt.G/2018/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 3 Agustus 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 3 Agustus 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi I meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/semula Terbanding III/semula Tergugat III;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 733/PDT/2022/PT DKI, tanggal 12 Januari 2023;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel, tanggal 13 Agustus 2019;
4. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara;

Subsida

Apabila Majelis Hakim Agung yang Terhormat dalam perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 2680 K/Pdt/2024

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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 28 Agustus 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi II pada tanggal 13 Juli 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Juli 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 75/Pdt.G/2018/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 10 Agustus 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 10 Agustus 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi II meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/semula Terbanding I/semula Tergugat I;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 733/PDT/2022/PT DKI, tanggal 12 Januari 2023;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel, tanggal 13 Agustus 2019;
4. Menghukum Termohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau jika Majelis Kasasi Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 2680 K/Pdt/2024

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)



Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 28 Agustus 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1497 K/Pdt/2021 tanggal 19 November 2003, yang membatalkan Risalah Lelang Nomor 840/1995-1996 tanggal 26 Desember 1995 tidak mengubah status kepemilikan objek yang dilelang menjadi hak milik Pemohon Kasasi (Joshua Hermawan Halim), karena Pemohon Kasasi adalah sebagai penjamin atas hutangnya Debitur (Ny. Hajjah Marlina Ismail) yang belum dibayar, oleh karenanya sebidang tanah tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 548/Grogol Utara seluas 460 m² adalah tetap dalam status sita jaminan, sehingga Badan Penyehatan Perbankan Nasional tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual tanah yang berstatus sebagai jaminan yang sah dan berharga dari hutangnya Ny. Hajjah Marlina Ismail/Tergugat III dalam perkara *a quo* dan Joshua Hermawan Halim/Tergugat I dalam perkara *a quo* yakni tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 548/Grogol Utara;
- Bahwa penempatan pihak Tergugat IV Konvensi sebagai Tergugat Rekonvensi bertentangan dengan Hukum Acara Perdata karena dalam gugatan rekonvensi hanya bisa ditujukan kepada Penggugat Konvensi maka gugatan rekonvensi terhadap sesama Tergugat tidak diperkenankan, karenanya harus melalui gugatan tersendiri oleh karenanya gugatan rekonvensi tersebut tidak dapat diterima;

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 2680 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena Joshua Hermawan Halim sebagai penjamin maupun Ny. Marlina Ismail sebagai Debitur tidak dapat menunjukkan bukti telah membayar hutangnya kepada PT Bank Delta dahulu PT Bank Sampoerna Internasional dan bank tersebut oleh Pemerintah ditetapkan sebagai bank yang tidak sehat oleh karenanya seluruh aset bank tersebut berada di bawah penguasaan Badan Penyehatan Perbankan Nasional, maka dalil Penggugat I, II, III Rekonvensi tidak dapat dibenarkan oleh karenanya gugatan rekonvensi dari Penggugat I, II, III terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat beralasan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: Ny. HAJJAH MARLINA ISMAIL dan Pemohon Kasasi II: JOSHUA HERMAWAN HALIM tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II ditolak, dan Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II 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 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 Pemohon Kasasi I: **Ny. HAJJAH MARLINA ISMAIL** dan Pemohon Kasasi II: **JOSHUA HERMAWAN HALIM** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 2680 K/Pdt/2024

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 25 Juli 2024, oleh Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan H. Sunoto, S.H., M.Kn., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

H. Sunoto, S.H., M.Kn.

Biaya-biaya:

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.....	Rp480.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1001

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 2680 K/Pdt/2024