



**PUTUSAN**

Nomor 1588 K/Pdt/2023

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

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

**KRISNAWATI, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Cilincing Nomor 17, RT 001, RW 008, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada James Simanjuntak, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada *JSR Law Office Advocates & Legal Consultants*, beralamat di Rukan Gading Bukit Indah Blok SA-15 lantai 3, Jalan Bukit Gading Raya, Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2022;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

- 1. ROSMIYATI**, bertempat tinggal di Perumahan Permata Kranggan, Blok A Nomor 1, RT 01, RW 19, Jatisampurna, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat atau di Jalan Raya Cilincing Nomor 17, RT 001, RW 008, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta atau di Komplek TVRI A 5 Nomor 62, Pondok Melati, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
- 2. RADMINI ISWANTI**, bertempat tinggal di bertempat tinggal di Perumahan Permata Kranggan, Blok A Nomor 1, RT 01, RW 19, Jatisampurna, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat atau di Jalan Raya Cilincing, RT 001, RW 008, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, Provinsi

*Halaman 1 dari 18 hal. Put. Nomor 1588 K/Pdt/2023*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DKI Jakarta atau di Komplek TVRI A 5 Nomor 62, Pondok Melati, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

3. **MISFURYADI, S.H., atau MISFURYADI BASRI, S.H.**, bertempat tinggal di Graha H Blok B4/4, RT 001, RW 017, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

4. **MARTIN MONIAGA**, bertempat tinggal di Serpong City Paradise Blok G-12/11, RT 002, RW 006, Kelurahan Babakan, Kecamatan Setu, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini Termohon Kasasi I sampai dengan IV memberikan kuasa kepada Drs. Endang Sofyan Munawar, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat & *Legal Consultant* Drs. Endang Sofyan Munawar, S.H., & *Partners*, beralamat di Jalan Tanah Abang III Nomor 31, Menara Maestro, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2022;

5. **EVA JUNAIDA, S.H.**, Notaris, bertempat tinggal di Jalan Raya Condet Nomor 27-C, RT 11, RW 3, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramat Jati, Kota Jakarta Timur;

Para Termohon Kasasi;

D a n

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA**, berkedudukan di Jalan Melur Nomor 10, RT 1, RW 12, Kelurahan Rawa Badak Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara;

2. **PT BANK MANDIRI (Persero) Tbk**, berkedudukan di Jalan Jenderal Gatot Subroto Kaveling 36-38, Jakarta Selatan;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 1588 K/Pdt/2023



# 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 Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan harta berupa sebidang tanah bekas milik adat Girik Nomor P.I.1003/I.A./1958 dengan luas 640 m<sup>2</sup> berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Cilincing, RT 001, RW 08, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara (sekarang dikenal dengan Jalan Cilincing Raya Nomor 17, RT 001, RW 08, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara), dengan batas-batas saat ini sebagai berikut:
  - Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Raya Cilincing,
  - Sebelah selatan berbatasan dengan rumah A. Simanjuntak,
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah Almarhum Lukman (Pool Kontainer SSB),
  - Sebelah barat berbatasan dengan rumah Supardi, rumah Wawah, Rumah Poniah,adalah harta peninggalan milik Almarhum Bapak Supardi yang belum dibagi;
3. Menyatakan Para Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan:
  - Perbuatan Tergugat I yang tanpa sepengetahuan dan seizin Supardi telah membuat laporan polisi terkait kehilangan surat jual beli tanah antara Supardi dengan Tjang Ap di Polres Metro Jakarta Utara dengan Nomor Polisi 1684/BVII/1998/Resju tanggal 29 Juli 1998,
  - Perbuatan Tergugat I mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat I untuk penerbitan sertifikat hak milik terhadap tanah objek perkara menjadi 2 bagian yaitu untuk atas namanya sendiri (Tergugat I) dan untuk atas nama orang lain (Tergugat II),
  - Perbuatan Tergugat I membuat surat pernyataan di atas meterai tanggal 1 November 2004 yang berisi/menyatakan Supardi (suami

Halaman 3 dari 18 hal. Put. Nomor 1588 K/Pdt/2023



Tergugat I) yang lahir di Yogyakarta tanggal 15 Agustus 1945 telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 1990,

- Perbuatan Tergugat II yang mengetahui perbuatan Tergugat I tersebut pada butir c di atas, namun tidak mencegah, melainkan membiarkan dan atau menyetujui perbuatan tersebut,
  - Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mengajukan akta permohonan pertolongan pembagian harta peninggalan Almarhum Supardi menurut ketentuan hukum waris Islam kepada Ketua/Hakim dan Panitera Pengganti Pengadilan Agama Jakarta Utara, dengan membuat seolah-olah Penggugat mengetahui dan menyetujui permohonan tersebut sehingga Pengadilan Agama Jakarta Utara mengeluarkan akta tersebut pada tanggal 4 November 2004,
  - Perbuatan Tergugat I melakukan pengikatan jual beli dengan Tergugat III berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Tergugat V atas harta bersama dan atau harta peninggalan yang belum dibagi tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat,
  - Perbuatan Tergugat II melakukan pengikatan jual beli dengan Tergugat IV berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 17 tertanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Tergugat V atas harta bersama dan atau harta peninggalan yang belum dibagi tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat,
- adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

#### 5. Menyatakan:

- Surat Keterangan kehilangan surat jual beli tanah antara Supardi dengan Tjang Ap yang dibuat oleh Tergugat I di Polres Metro Jakarta Utara dengan Nomor Polisi 1684/BVII/1998/Resju tanggal 29 Juli 1998 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Surat Pernyataan di atas meterai tanggal 1 November 2004 yang berisi/menyatakan Bapak Supardi (suami Tergugat I) yang lahir di Yogyakarta tanggal 15 Agustus 1945 telah meninggal dunia pada



tanggal 9 Desember 1990 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 505/Cilincing atas nama Tergugat I seluas 399 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 506/Cilincing atas nama Tergugat II seluas 261 m<sup>2</sup> tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Memerintahkan Turut Tergugat I menerbitkan alas hak atas tanah objek sengketa tersebut berupa sertifikat hak milik atas nama Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;
8. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 15 tertanggal 30 Agustus 2013 antara Tergugat I dan Tergugat III yang dibuat di hadapan Tergugat V dan akta-akta terkait yang ditimbulkan dari akta tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
9. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 17 tertanggal 30 Agustus 2013 antara Tergugat II dan Tergugat IV yang dibuat di hadapan Tergugat V dan akta-akta terkait yang ditimbulkan dari akta tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
10. Menyatakan semua akta maupun sertifikat hak milik yang terbit sebelum putusan ini berkekuatan hukum tetap berdasarkan peralihan hak oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah objek perkara *a quo* yang merupakan peninggalan Almarhum Supardi yang belum dibagi tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
11. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk menghapus dan mencoret di dalam buku tanah dan pencatatan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 505/Cilincing atas nama Tergugat I seluas 399 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 506/Cilincing atas nama Tergugat II seluas 261 m<sup>2</sup>, yaitu menghapus dan mencoret semua penulisan semua Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 30 Agustus 2013 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 17 tertanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Tergugat V;



12. Memerintahkan Tergugat V untuk menghapus dan mencoret di dalam buku tanah dan pencatatan yang ada padanya, yaitu menghapus dan mencoret semua penulisan semua Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 30 Agustus 2013 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 17 tertanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Tergugat V;
13. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp57.560.000,00 (lima puluh tujuh juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
  - Biaya jasa hukum terhadap laporan polisi Tergugat III dan Tergugat IV sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
  - Biaya operasional yang dikeluarkan Penggugat hingga saat ini atas laporan polisi Tergugat III dan Tergugat IV sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
  - Biaya perobatan Penggugat yang timbul akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat sebesar Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);
  - Biaya atas pemblokiran sertifikat Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);
  - Biaya jasa hukum untuk mengajukan gugatan ini sebesar Rp37.500.000,00 (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
14. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian imateriil kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya secara masing-masing apabila ternyata Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara *a quo*;
16. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II untuk tunduk dengan isi putusan dalam perkara ini;



Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I sampai dengan IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya objek gugatan tidak jelas (*error in objecto*);

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi dan Tergugat IV Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Memerintahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi agar mengosongkan dan mengembalikan tanah yang termaksud di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 505/Cilincing dan Sertifikat Hak Milik Nomor 506/Cilincing kepada Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi dan Tergugat IV Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi;
4. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 15 tanggal 30 Agustus 2013 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 17 tertanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat V tersebut secara hukum;
5. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil kepada Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi dan Tergugat IV Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi sebesar Rp960.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah) yang dibagi rata kepada Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi dan Tergugat IV Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi dengan rincian sebagai berikut: Kerugian bagi Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi



serta Tergugat IV Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi yang dari tahun 2013 hingga saat ini tidak dapat memanfaatkan tanahnya karena ulah dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yakni dihitung dari 8 tahun x Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) uang sewa per tahun x 2 orang = Rp960.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah);

6. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) yang nominal tersebut akan dibagi rata kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi dan Tergugat IV Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi;
7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari untuk menjamin terlaksananya isi putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap hingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melaksanakan isi putusan ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan atau upaya hukum lainnya hingga ada putusan yang berkekuatan hukum tetap terhadap pokok perkara gugatan ini (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara ini;

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/PN Jkt. Utr., tanggal 8 Juli 2021 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;



B. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluruhnya;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi seluruhnya;

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dihitung sejumlah Rp5.896.500,00 (lima juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu lima ratus rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 602/PDT/2021/PT DKI., tanggal 23 November 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 22 April 2022, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Mei 2022, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 216/Pdt.G/2020/PN Jkt. Utr., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 23 Mei 2022;

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 23 Mei 2022, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 602/PDT/2021/PT DKI., tanggal 23 November 2021 *juncto* Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/PN Jkt. Utr., tanggal 8 Juli 2021;

Mengadili Sendiri:

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan harta berupa sebidang tanah bekas milik adat Girik Nomor P.1 1003/1.A/1958 dengan luas 640 m<sup>2</sup> berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Cilincing RT 001, RW 08, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara (sekarang dikenal dengan Jalan Cilincing Raya Nomor 17, RT 001, RW 08, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara) dengan batas-batas saat ini sebagai berikut:
  - Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Raya Cilincing,
  - Sebelah selatan berbatasan dengan rumah A. Simanjuntak,
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah Almarhum Lukman (Pool Kontainer SSB),
  - Sebelah barat berbatasan dengan rumah Supardi, rumah Wawah, Rumah Poniah,adalah harta peninggalan milik Almarhum Bapak Supardi yang belum dibagi;
3. Menyatakan Para Termohon Kasasi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan:
  - Perbuatan Termohon Kasasi I yang tanpa sepengetahuan dan seizin Supardi telah membuat laporan polisi terkait kehilangan surat jual beli tanah antara Supardi dengan Tjang Ap di Polres Metro Jakarta Utara dengan Nomor Polisi 1684/BVII/1998/Resju tanggal 29 Juli 1998,

Halaman 10 dari 18 hal. Put. Nomor 1588 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)



- Perbuatan Termohon Kasasi I mengajukan permohonan kepada Turut Termohon Kasasi I untuk penerbitan sertifikat hak milik terhadap tanah objek perkara menjadi 2 bagian yaitu untuk atas namanya sendiri (Termohon Kasasi I) dan untuk atas nama orang lain (Termohon Kasasi II),
- Perbuatan Termohon Kasasi I membuat surat pernyataan di atas meterai tanggal 1 November 2004 yang berisi/menyatakan Supardi (suami Termohon Kasasi I) yang lahir di Yogyakarta tanggal 15 Agustus 1945 telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 1990,
- Perbuatan Termohon Kasasi II yang mengetahui perbuatan Termohon Kasasi I tersebut pada butir c di atas, namun tidak mencegah, melainkan membiarkan dan atau menyetujui perbuatan tersebut,
- Perbuatan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II yang mengajukan akta permohonan pertolongan pembagian harta peninggalan Almarhum Supardi menurut ketentuan hukum waris islam kepada Ketua/Hakim dan Panitera Pengganti Pengadilan Agama Jakarta Utara dengan membuat seolah-olah Pemohon Kasasi mengetahui dan menyetujui permohonan tersebut sehingga Pengadilan Agama Jakarta Utara mengeluarkan akta tersebut pada tanggal 4 November 2004,
- Perbuatan Termohon Kasasi I melakukan pengikatan jual beli dengan Termohon Kasasi III berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Termohon Kasasi V atas harta bersama dan atau harta peninggalan yang belum dibagi tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat,
- Perbuatan Termohon Kasasi II melakukan pengikatan jual beli dengan Termohon Kasasi IV berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 17 tertanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Termohon Kasasi V atas harta

*Halaman 11 dari 18 hal. Put. Nomor 1588 K/Pdt/2023*



bersama dan atau harta peninggalan yang belum dibagi tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi;

5. Menyatakan:

- Surat Keterangan kehilangan surat jual beli tanah antara Supardi dengan Tjang Ap yang dibuat oleh Termohon Kasasi I di Polres Metro Jakarta Utara dengan Nomor Polisi 1684/BVII/1998/Resju tanggal 29 Juli 1998 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Surat pernyataan di atas meterai tanggal 1 November 2004 yang berisi/menyatakan Bapak Supardi (suami Termohon Kasasi I) yang lahir di Yogyakarta tanggal 15 Agustus 1945 telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 1990 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 505/Cilincing atas nama Termohon Kasasi I seluas 399 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 506/Cilincing atas nama Termohon Kasasi II seluas 261 m<sup>2</sup> tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

7. Memerintahkan Turut Termohon Kasasi I menerbitkan alas hak atas tanah objek sengketa tersebut berupa sertifikat hak milik atas nama Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II;

8. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 15 tertanggal 30 Agustus 2013 antara Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi III yang dibuat di hadapan Termohon Kasasi V dan akta-akta terkait yang ditimbulkan dari akta tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

9. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 17 tertanggal 30 Agustus 2013 antara Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi IV yang dibuat di hadapan Termohon Kasasi V



dan akta-akta terkait yang ditimbulkan dari akta tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

10. Menyatakan semua akta maupun sertifikat hak milik yang terbit sebelum putusan ini berkekuatan hukum tetap berdasarkan peralihan hak oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II atas tanah objek perkara *a quo* yang merupakan peninggalan Almarhum Supardi yang belum dibagi tanpa sepengetahuan dan persetujuan Pemohon Kasasi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
11. Memerintahkan Turut Termohon Kasasi untuk menghapus dan mencoret di dalam buku tanah dan pencatatan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 505/Cilincing atas nama Termohon Kasasi I seluas 399 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 506/Cilincing atas nama Termohon Kasasi II seluas 261 m<sup>2</sup>, yaitu menghapus dan mencoret semua penulisan semua Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 30 Agustus 2013 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 17 tertanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Termohon Kasasi V;
12. Memerintahkan Termohon Kasasi V untuk menghapus dan mencoret di dalam buku tanah dan pencatatan yang ada padanya, yaitu menghapus dan mencoret semua penulisan semua Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 30 Agustus 2013 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 17 tertanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Termohon Kasasi V;
13. Menghukum Para Termohon Kasasi secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil kepada Pemohon Kasasi sebesar Rp57.560.000,00 (lima puluh tujuh juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
  - Biaya jasa hukum terhadap laporan polisi Termohon Kasasi III dan Termohon Kasasi IV sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Halaman 13 dari 18 hal. Put. Nomor 1588 K/Pdt/2023



- Biaya operasional yang dikeluarkan Pemohon Kasasi hingga saat ini atas laporan polisi Termohon Kasasi III dan Termohon Kasasi IV sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Biaya perobatan Pemohon Kasasi yang timbul akibat perbuatan melawan hukum Para Termohon Kasasi sebesar Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);
- Biaya atas pemblokiran sertifikat Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);
- Biaya jasa hukum untuk mengajukan banding ini sebesar Rp37.500.000,00 (tiga puluh tujuh juta lima ratus rupiah);

14. Menghukum Para Termohon Kasasi secara tanggung renteng untuk membayar kerugian imateriil kepada Pemohon Kasasi sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

15. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Pemohon Kasasi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya secara masing-masing apabila ternyata Para Termohon Kasasi lalai memenuhi isi putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara *a quo*;

16. Menghukum Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I serta Turut Termohon Kasasi II untuk tunduk dengan isi putusan dalam perkara ini;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Para Termohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

Atau:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia pada tingkat Kasasi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I sampai dengan Termohon Kasasi IV telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 3 Juni 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa setelah mempelajari pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan memori kasasi dan kontra memori kasasi, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah mengenai keabsahan peralihan hak atas objek sengketa berupa tanah bekas milik adat Girik Nomor P.I.1003/I.A./1958 seluas 640 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh meter persegi) berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Cilincing RT 001, RW 08, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara (sekarang dikenal dengan Jalan Cilincing Raya Nomor 17, RT 001, RW 08, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara);
- Bahwa Penggugat pada pokoknya menuntut agar perbuatan Tergugat I dan II mengajukan permohonan hak sehingga terbit 2 (dua) Sertifikat Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 505 atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik Nomor 506 atas nama Tergugat II dan perbuatan Tergugat I dan II menjual objek sengketa kepada Tergugat III dan Tergugat IV dinyatakan melawan hukum, karena objek sengketa adalah harta bersama Almarhum Supardi dan Tergugat I yang belum dibagi waris sehingga sebagai ahli waris, Penggugat bersama Tergugat I dan Tergugat II memiliki hak atas objek sengketa;

Halaman 15 dari 18 hal. Put. Nomor 1588 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)



- Bahwa tepat sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II mengajukan permohonan hak sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 505 atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik Nomor 506 atas nama Tergugat II dilakukan ketika Almarhum Supardi masih hidup dan masih terikat dalam perkawinan dengan Tergugat I;
- Bahwa dengan demikian atas objek sengketa belum terbuka waris dan karena itu Penggugat tidak memiliki hak atas objek sengketa;
- Bahwa atas dasar fakta tersebut perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mengagunkan objek sengketa kepada Turut Tergugat II, kemudian menjualnya kepada Tergugat III dan IV adalah sah;
- Bahwa dalil Pemohon Kasasi mengenai adanya putusan perkara pidana Nomor 1289 K/Pid/2011, tanggal 31 Oktober 2011 atas nama terdakwa Tergugat I telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* sebagai perkara yang tidak ada relevansinya dengan pokok perkara *a quo*;
- Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi selain dan selebihnya berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bukan alasan kasasi sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada dipihak 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

Halaman 16 dari 18 hal. Put. Nomor 1588 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **KRISNAWATI, S.E.**, tersebut;
2. Menghukum 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 6 Juli 2023 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan Dr. Pri Pambudi Teguh, 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 Andi Imran Makulau, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota

Ttd./

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

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Andi Imran Makulau, 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 RI.  
a.n. Panitera

Halaman 17 dari 18 hal. Put. Nomor 1588 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)



Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN  
NIP. 19590710198512 1 001

Halaman 18 dari 18 hal. Put. Nomor 1588 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)