



PUTUSAN

Nomor 735 K/Pdt/2020

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

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

1. **HENDRA ISKANDAR**, bertempat tinggal di Pluit Utara I Nomor 21, RT 001, RW 005, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara;
2. **LYDIA ISKANDAR**, bertempat tinggal di Jalan Rasamala Nomor 15, RT 008, RW 003, Kelurahan Jatipulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat;
3. **SANDIA ISKANDAR**, bertempat tinggal di Pluit Utara I Nomor 21, RT 001, RW 005, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
4. **ROSLINDA ISKANDAR**, bertempat tinggal di Pluit Utara I Nomor 21, RT 001, RW 005, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Andi Widiatno, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Komplek Mangga Dua Mall, Rukan Blok A, Nomor 21, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Pusat 10730, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 April 2019;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

WILLIAM, bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah Pesing Poglar Nomor 47, RT 001, RW 004, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Daryo Muktikno, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Nangka Nomor 14, Kelurahan

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 735 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelapadua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juli 2019;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Djeny Iskandar;
3. Menyatakan sah menurut hukum dan berharga Akta Jual Bell Nomor 43-12/Ckr/1989 yang dibuat di hadapan Raden Sudibio Djojopranoto, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta pada tanggal 9 Juni 1989;
4. Menyatakan tidak berharga dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 1598/Kapuk seluas 1.535 m² dengan Gambar Situasi Nomor 1568/1990 tanggal 9 Mei 1990;
5. Menyatakan Para Penggugat ahli waris dari almarhum Djeny Iskandar, pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan Tergugat beritikad tidak baik;
7. Menyatakan Tergugat wanprestasi (cidera janji) terhadap Para Penggugat;
8. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya yang menguasai tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1599/Kapuk yang terletak di Kapuk Poglar, RT 010, RW 01, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Jakarta untuk mengosongkan dan menyerahkan sebagian tanahnya seluas 1.610 m² kepada Para Penggugat;
9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk mengalihkan hak atas sebagian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1599/Kapuk seluas 1.610 m² menjadi nama Para Penggugat menurut aturan dan prosedur yang semestinya;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 735 K/Pdt/2020

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

10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/perhari, jika Tergugat lalai menjalankan isi putusan ini;
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat-Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
13. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Djeny Iskandar;
3. Menyatakan sah menurut hukum dan berharga Akta Jual Beli Nomor 43-12/Ckr/1989 yang dibuat di hadapan Raden Sudibio Djojopranoto, S.H., Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) di Jakarta pada tanggal 9 Juni 1989;
4. Menyatakan tidak berharga dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 1598/Kapuk seluas 1.535 m² dengan Gambar Situasi Nomor 1568/1990 tanggal 9 Mei 1990;
5. Menyatakan Para Penggugat ahli waris dari almarhum Djeny Iskandar, pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan Tergugat beritikad tidak baik;
7. Menyatakan Tergugat wanprestasi (cidera janji) terhadap Para Penggugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian senilai Rp32.200.000.000,00 (tiga puluh dua miliar dua ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/perhari, jika Tergugat lalai menjalankan isi putusan ini;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat-Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 735 K/Pdt/2020



12. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

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

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

1. Gugatan Para Penggugat *ne bis in idem*;
2. Gugatan Para Penggugat kurang pihak atau tidak lengkap;
3. Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan sebagai Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 632/Pdt.G/2016/PN Jkt Brt., tanggal 9 Agustus 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat *ne bis in idem*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam gugatan ini yang hingga sekarang sebesar Rp516.000,00 (lima ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut telah dikuatkan, oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 681/PDT/2018/PT DKI., tanggal 7 Februari 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 11 April 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 April 2019, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 632/PDT.G/2016/PN Jkt Brt., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut pada tanggal 9 Mei 2019;

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 9 Mei 2019, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Mengadili:

1. Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 681/PDT/2018/PT DKI., tanggal 7 Februari 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 632/Pdt.G/2016/PN Jkt Brt., tanggal 9 Agustus 2017 ;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Djeny Iskandar;
3. Menyatakan sah menurut hukum dan berharga Akta Jual Beli Nomor 43-12/Ckr/1989 yang dibuat di hadapan Raden Sudibio Djojopranoto, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta pada tanggal 9 Juni 1989;
4. Menyatakan tidak berharga dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 1598/Kapuk seluas 1.535 m² dengan gambar situasi Nomor 1568/1990 tanggal 9 Mei 1990;
5. Menyatakan Para Penggugat ahli waris dari almarhum Djeny Iskandar, pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan Tergugat beritikad tidak baik;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 735 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Tergugat wanprestasi (cidera janji) terhadap Para Penggugat;
8. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya yang menguasai tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1599/Kapuk yang terletak di Kapuk Poglar, RT 010, RW 01, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Jakarta untuk mengosongkan dan menyerahkan sebagian tanahnya seluas 1.610 m² kepada Para Penggugat;
9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk mengalihkan hak atas sebagian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1599/Kapuk seluas 1.610 m² menjadi nama Para Penggugat menurut aturan dan prosedur yang semestinya;
10. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/perhari, jika Tergugat lalai menjalankan isi putusan ini;
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat-Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
13. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Djeny Iskandar;
3. Menyatakan sah menurut hukum dan berharga Akta Jual Beli Nomor 43-12/Ckr/1989 yang dibuat di hadapan Raden Sudibio Djojopranoto, S.H., Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) di Jakarta pada tanggal 9 Juni 1989;
4. Menyatakan tidak berharga dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 1598/Kapuk seluas 1.535 m² dengan gambar situasi Nomor 1568/1990 tanggal 9 Mei 1990;
5. Menyatakan Para Penggugat ahli waris dari almarhum Djeny Iskandar, pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan Tergugat beritikad tidak baik;
7. Menyatakan Tergugat wanprestasi (cidera janji) terhadap Para Penggugat;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 735 K/Pdt/2020

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

8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian senilai Rp32.200.000.000,00 (tiga puluh dua miliar dua ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/perhari, jika Tergugat lalai menjalankan isi putusan ini;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat-Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 6 Agustus 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena berisi mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 735 K/Pdt/2020

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 lagi pula setelah mempelajari dan memeriksa pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dihubungkan dengan keberatan Para Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi tanggal 9 Mei 2019 dan jawaban Termohon Kasasi dalam Kontra Memori Kasasi tanggal 6 Agustus 2019, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa obyek, subyek serta pokok sengketa dalam gugatan ini adalah sama dengan obyek, subyek serta pokok sengketa dalam perkara terdahulu Nomor 100/Pdt.G/2004/PN Jkt Brt., dalam perkara mana status obyek sengketa telah ditetapkan dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, gugatan Pemohon Kasasi dalam perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

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 Para Pemohon Kasasi: **HENDRA ISKANDAR, dan kawan-kawan** 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 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. HENDRA ISKANDAR, 2. LYDIA ISKANDAR, 3. SANDIA ISKANDAR, 4. ROSLINDA ISKANDAR**, tersebut;

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 735 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 22 April 2020 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, 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 dibantu oleh Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:	Ketua Majelis,
Ttd./	Ttd./
Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.	Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.
Ttd./	
Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.	Panitera Pengganti,
	Ttd./
	Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 735 K/Pdt/2020

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)