



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

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

1. **ANNY SURYATI,**
2. **KARINA OKTAVIANI,**

Keduanya bertempat tinggal di Rusun Conver 5A/311, RT 007, RW 012, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Muhammad Fahdi, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada *Law Office Fahdi & Partners*, berkantor di *Flat Conver* 6B, Nomor 103, Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2018;  
Para Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**SUHERMAN SOEKARDJO**, bertempat tinggal di Villa Sunter Mas Barat 2, Blok H 8, Nomor 18, Sunter, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Elvis Kristian Suparna, S.H., Advokat pada *Law Office Elvis Kristian Suparna & Partners*, berkantor di Jalan Perjuangan Raya, Nomor 1, Tanah Merah, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2019;

Termohon Kasasi;

**D a n**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jalan Selaparang, Blok B-15, Kav. 8, Gunung Sahari Selatan, Kemayoran, Jakarta Pusat;  
Turut 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,

*Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 52 K/Pdt/2020*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) adalah Ahli Waris dari Alm. Teguh Sugianto;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sah secara hukum Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, nama pemegang hak Teguh Sugianto, Nomor 2593/III/VA, Kelurahan Kebon Kosong, nama Lokasi Rumah Susun Bandar Kemayoran Conver Nomor 311, Lt. III, Blok VA, Jalan Angkasa (Ex. Bandara Kemayoran) Blok A.I. (sesuai dengan Gambar Denah Nomor 1666/1996 dan Gambar Situasi Nomor 838/1996 terlampir dalam sertifikat) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat adalah milik Para Penggugat;
5. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Asli Hak Milik Satuan Rumah Susun nama pemegang hak Teguh Sugianto, Nomor 2593/III/VA, Kelurahan Kebon Kosong, nama Lokasi Rumah Susun Bandar Kemayoran Conver Nomor 311, Lt. III, Blok VA, Jalan Angkasa (Ex. Bandara Kemayoran) Blok A.I. (sesuai dengan Gambar Denah Nomor 1666/1996 dan Gambar Situasi Nomor 838/1996 terlampir dalam Sertifikat) kepada Para Penggugat, atau siapapun yang menguasai Sertifikat Asli Hak Milik Satuan Rumah Susun tersebut, secara sukarela, bebas dari segala beban dan jika perlu dilakukan upaya hukum paksa (*eksekusi*);
6. Menyatakan secara hukum Surat Perjanjian Sewa Kontrak Rumah masing-masing tanggal 23 Februari 2011, 23 Februari 2012, 23 Februari 2013, 23 Februari 2014 dan 21 Februari 2015 atau surat apapun yang dibuat antara Alm. Teguh Sugianto dengan Tergugat tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat I adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Para Penggugat atas kerugian, baik materiil maupun immateriil, dengan rincian sebagai berikut:

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 52 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akibat tindakan Tergugat dengan tidak mau menyerahkan Sertifikat Asli Hak Milik Satuan Rumah Susun milik Para Penggugat, karena tidak bisa dilakukan proses perpanjangan, sehingga menimbulkan sengketa, maka Para Penggugat dirugikan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

### Kerugian immateriil:

Kerugian yang diderita oleh Para Penggugat diantaranya adalah keluarganya merasa terganggu kenyamanan hidupnya, tersitanya waktu, pikiran dan tenaga demi pengurusan masalah yang diakibatkan, apabila dinilai dengan materi setidak-tidaknya senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Sehingga nilai kerugian yang diderita Para Penggugat baik kerugian materiil maupun immateriil totalnya sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:
  - Sertifikat Asli Hak Milik Satuan Rumah Susun nama pemegang hak Teguh Sugianto, Nomor 2593/III/VA, Kelurahan Kebon Kosong, nama Lokasi Rumah Susun Bandar Kemayoran Conver, Nomor 311, Lt. III, Blok VA, Jalan Angkasa (Ex. Bandara Kemayoran) Blok A.I. (sesuai dengan Gambar Denah Nomor 1666/1996 dan Gambar Situasi Nomor 838/1996 terlampir dalam sertifikat);
  - Barang tidak bergerak milik Tergugat, berupa:

Sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah, setempat dikenal dengan Villa Sunter Mas Barat 2, Blok H8, Nomor 18, Jakarta Utara;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari atas keterlambatannya apabila Tergugat sengaja atau lalai tidak melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 52 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menyatakan bahwa dalam perkara ini tidak terdapat upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);

11. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melakukan proses perpanjangan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun nama pemegang hak Teguh Sugianto, Nomor 2593/III/VA, Kelurahan Kebon Kosong, nama Lokasi Rumah Susun Bandar Kemayoran Conver Nomor 311, Lt. III, Blok VA, Jalan Angkasa (Ex. Bandara Kemayoran) Blok A.I. (sesuai dengan Gambar Denah Nomor 1666/1996 dan Gambar Situasi Nomor 838/1996 terlampir dalam Sertifikat), sesuai dengan Hak Atas Tanah Bersama, Hak Guna Bangunan, Nomor 88 dan sekaligus proses balik nama dari Alm. Teguh Sugianto menjadi nama Para Penggugat;
12. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
13. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- A. Gugatan Para Penggugat melanggar kompetensi relatif (*actor sequitur forum rei*);
- B. Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan (*exceptio non legal persona standi in iudicio*);
- C. Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*exceptio obscuri libel*):
  1. Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur karena menggabungkan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi;
  2. Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur karena perhitungan besarnya nilai kerugian Para Penggugat tidak jelas dan tidak dirinci;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan Putusan Nomor 170/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst. tanggal 2 Agustus 2018, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 52 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp416.000,00 (empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 11/PDT/2019/PT DKI tanggal 26 Maret 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 3 Mei 2019 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Mei 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 65/Srt.Pdt.Kas/2019/PN.JKT.PST. Nomor 170/Pdt.G/2018/ PT.JKT.PST. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 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 23 Mei 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 26 Maret 2019, Nomor 11/PDT/2019/PT DKI *juncto* Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Agustus 2018, Nomor 170/Pdt.G/2018/ PN.Jkt.Pst.; Mengadili sendiri:
1. Menolak eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara Gugatan Nomor 170/Pdt.G/2018/ PN.Jkt.Pst.;
3. Memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk melanjutkan memeriksa dan mengadili kembali Perkara Gugatan Nomor

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 52 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 Mahkamah Agung RI. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 28 Juni 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 23 Mei 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 28 Juni 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena surat gugatan Penggugat ditujukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sedangkan Tergugat bertempat tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, sehingga tepat dan benar *Judex Facti* menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. ANNY SURYATI, dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

### M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. ANNY SURYATI, 2. KARINA OKTAVIANI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 52 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 52/K/Pdt/2020

Selasa, tanggal 14 April 2020 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Rafmiwan Murianeti, 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.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 52 K/Pdt/2020



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 52 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)