



PUTUSAN

Nomor 335 K/Pdt/2025

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

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

1. **MASNIH ROSMAYANTI**, bertempat tinggal di Jalan Kapuk, RT 011, RW 010, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
2. **MASENAH**, bertempat tinggal di Kapuk, RT 011, RW 010, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat;
3. **MARDIANAH**, bertempat tinggal di Kapuk, RT 011, RW 010, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat;
4. **SAMAN**, bertempat tinggal di Kapuk, RT 011, RW 010, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat;

kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. (C). Hugo S. Franata, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Hugo Franata & Partner, beralamat di Kawasan Great Western Resort Blok B1 Nomor 3, Jalan MH. Thamrin Km. 2,7 Kebon Nanas, Kota Tangerang, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2024;
Para Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **MINTO**, bertempat tinggal di Jalan Kapuk Tanggul Timur, RT 011, RW 010, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Rudal III Blok Q 1 Nomor 5A, Joglo, Jakarta Barat;

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 335 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **YUDI ALDIYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Kapuk, RT 012, RW 012, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat;

3. **NANA SUPRIATNA**, bertempat tinggal di Jalan Kapuk, RT 011, RW 010, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat;

kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Indra Haposan Sihombing, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Haposan Sihombing & Partners, beralamat di Primagraha Persada Lt 3B, Jalan Gedung Kesenian Nomor 3-7, Pasar Baru, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2024;

Para Termohon Kasasi;

Dan:

1. **JENAB**, bertempat tinggal di bertempat tinggal di Kapuk, RT 011, RW 010, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat;

2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA BARAT**, berkantor di Komplek Permata Buana, Jalan Kembangan Raya, RT 001, RW 03, Kelurahan Kembangan, Kecamatan Kembangan, Kota Jakarta Barat;

3. **BERNAT PAHLAWAN SILITONGA, S.H.**, Pejabat Pembuat Akta, beralamat di Ruko Pelangi Blok B.9 Taman Palem Lestari, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat;

Para 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, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 335 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Primair

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah alat bukti yang diajukan Penggugat;
3. Menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Kapuk, RT 011/010, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 08001, Sertifikat Hak Milik 08176, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 08008 yang di dasari dengan Surat Girik Later C No 7000, Surat Akta Jual Beli Nomor 1707/12/JB/1986 dan Surat Akta Jual Beli Nomor 1580/ 2013, Surat Akta Jual Beli Nomor 1579/2013, dan Surat Akta Jual Beli Nomor 1235/2013 adalah sah menurut hukum adalah milik Para Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk menyerahkan tanah objek sengketa dimaksud kepada Para Penggugat secara sukarela tanpa syarat apapun dan dalam keadaan semula tanpa beban apapun diatasnya;
6. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar kerugian materil dan immateril kepada Para Penggugat sebagai berikut:
 - a. Kerugian yang dialami Penggugat I atas nama Minto;
Kerugian materil:
 - kehilangan tanah dan bangunan senilai Rp3.700.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus juta rupiah);
 - kehilangan pendapatan dari kontrakan 3 pintu Rp800.000,00 per bulan x 6 bulan = Rp14.400.000,00 (empat belas juta empat ratus ribu rupiah);Kerugian immateril berupa:
 - tidak bisa bekerja,
 - terganggunya anak ke sekolah,
 - terganggunya ketenangan dan kenyamanan,
 - sewa rumah,

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 335 K/Pdt/2025

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

- mengganti biaya sewa para pengontrak di rumah tersebut dan biaya lain yang tak terduga,

Kerugian immateril yang dialami Penggugat I senilai Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);

Sehingga total kerugian materil dan immateril yang dialami Penggugat I sebesar Rp6.214.400.000,00 (enam miliar dua ratus empat belas juta empat ratus ribu rupiah);

- b. Kerugian yang dialami Penggugat II atas nama Yudi Aldiyanto;

Kerugian materil:

- kehilangan tanah dan bangunan senilai Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah),
- kehilangan pendapatan dari kontrakan 4 pintu Rp800.000,00 per bulan x 6 bulan = Rp19.200.000,00 (sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah);

Kerugian immateril berupa :

- tidak bisa bekerja,
- terganggunya anak ke sekolah,
- terganggunya ketenangan dan kenyamanan,
- sewa rumah selama 6 bulan,
- mengganti biaya sewa para pengontrak di rumah tersebut dan biaya lain yang tak terduga,

Kerugian immateril yang dialami Penggugat II senilai Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah);

Sehingga total kerugian materil dan immateril yang dialami Penggugat II sebesar Rp4.719.200.000,00 (empat miliar tujuh ratus sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah);

- c. Kerugian yang dialami Penggugat III atas nama Nana Supriatna;

Kerugian materil:

- kehilangan tanah dan bangunan senilai Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah),

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 335 K/Pdt/2025

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

- kehilangan pendapatan dari kontrakan 3 pintu Rp800.000,00 per bulan x 6 bulan = Rp14.400.000,00 (empat belas juta empat ratus ribu rupiah);

Kerugian immateril berupa:

- tidak bisa bekerja,
- terganggunya anak ke sekolah,
- terganggunya ketenangan dan kenyamanan,
- sewa rumah,
- mengganti biaya sewa para pengontrak di rumah tersebut dan biaya lain yang tak terduga,

Kerugian immateril yang dialami Penggugat III senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Sehingga total kerugian materil dan immateril yang dialami Penggugat III sebesar Rp4.014.400.000,00 (empat miliar empat belas juta empat ratus ribu rupiah);

7. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Para Penggugat sebesar Rp5.000.000 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik, terhitung sejak putusan diucapkan;
8. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

Subsidiar;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya yang menurut hukum layak dan patut (*ex aequo et bono*);

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

1. Gugatan yang diajukan Para penggugat *ne bis in idem*;
2. Gugatan Penggugat *error in persona* dalam bentuk “tidak memenuhi syarat sebagai Penggugat” (*diskualifikasi in person*);

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 335 K/Pdt/2025

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)



3. Gugatan Para Penggugat “gelap atau kabur atau tidak jelas” (*obscur libel*);

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

- Menerima gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- Menyatakan sah Para Penggugat Rekonvensi sebagai Ahli Waris dari Saini binti Ramin berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 021/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar, tertanggal 4 Juli 2012 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 05/Pdt/2013/PT.DKI, tertanggal 5 September 2013 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1904 K/Pdt/2014, tertanggal 23 Desember 2014 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor 305 PK/Pdt/2019, tertanggal 13 Agustus 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 108/PDT.G/2017/PN.JKT.BRT, tanggal 11 Oktober 2017 atas sebidang tanah seluas 3.570 m² yang termasuk didalamnya “objek perkara” *a quo*, terletak di Kelurahan Kapuk, RT 011, RW 010, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat berdasarkan Girik C Nomor 1989 Persil 113 a D.II atas nama Saini binti Ramin;
- Menyatakan sah Para Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik tanah seluas 3.570 m² yang termasuk didalamnya “objek perkara” *a quo*, terletak di Kelurahan Kapuk, RT 011, RW 010, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat berdasarkan Girik C Nomor 1989 Persil 113 a D.II atas nama Saini binti Ramin dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah barat : Jalan Tanggul Timur,
 - Sebelah timur : Tembok PT Alisan, Bapak Encong, Bapak Casliwan,
 - Sebelah utara : PT MKU, Bapak Encong, Bapak Untung, jalan/gang,
 - Sebelah Selatan : Bapak Encong, jalan/gang, Bapak Tele,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 021/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar, tertanggal 4 Juli 2012 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 05/Pdt/2013/PT.DKI, tertanggal 5 September 2013 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1904 K/Pdt/2014, tertanggal 23 Desember 2014 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor 305 PK/Pdt/2019, tanggal 13 Agustus 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 108/PDT.G/2017/PN.JKT.BRT, tanggal 11 Oktober 2017;

- Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
 - Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil yaitu sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi dengan cara tunai/sekaligus secara tanggung renteng sejak putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;
 - Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari atas keterlambatan melaksanakan putusan ini sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
 - Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;
- Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan Putusan Nomor 931/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt tanggal 31 Mei 2023, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I. II. III. dan IV, tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah alat bukti yang diajukan Penggugat;

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 335 K/Pdt/2025

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

3. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Kapuk RT 011/010, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 08001, Sertifikat Hak Milik 08176, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 08008 yang didasari dengan Surat Girik Later C Nomor 7000, Surat Akta Jual Beli Nomor 1707/12/JB/1986 dan Surat Akta Jual Beli Nomor 1580/ 2013, Surat Akta Jual Beli Nomor 1579/2013, dan Surat Akta Jual Beli Nomor 1235/2013 adalah sah menurut hukum adalah milik Para Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah objek sengketa dimaksud kepada Para Penggugat secara sukarela tanpa syarat apapun;
5. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Para Penggugat sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik terhitung sejak putusan diucapkan;
7. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;

Dalam Konvensi dan dalam Rekonvensi;

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp8.860.000,00 (delapan juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 80/PDT/2024/PT DKI, tanggal 21 Februari 2024, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Para Pemanding/semula Para Tergugat;

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 335 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 931/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt, tanggal 31 Mei 2023 yang dimohonkan banding dengan amar putusan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Tergugat I. II. III. dan IV, tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah alat bukti yang diajukan Penggugat;
3. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Kapuk, RT 011/010, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 08001, Sertifikat Hak Milik 08176, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 08008 yang di dasari dengan Surat Girik Later C Nomor 7000, Surat Akta Jual Beli Nomor 1707/12/JB/1986 dan Surat Akta Jual Beli Nomor 1580/ 2013, Surat Akta Jual Beli Nomor 1579/2013, dan Surat Akta Jual Beli Nomor 1235/2013 adalah sah menurut hukum adalah milik Para Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah objek sengketa dimaksud kepada Para Penggugat secara sukarela tanpa syarat apapun;
5. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Para Penggugat sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 335 K/Pdt/2025

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

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan dalam Rekonvensi:

- Menghukum Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini untuk kedua tingkat pengadilan dan untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 31 Juli 2024 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2024 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Agustus 2024 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 931/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Agustus 2024;

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 20 Agustus 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 80/PDT/2024/PT.DKI, tanggal 21 Februari 2024 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 931/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt, tanggal 31 Mei 2023 sebagai berikut:
Mengadili

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 335 K/Pdt/2025

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

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat/Para Pembanding/saat ini Para Termohon kasasi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Para Penggugat/Para Terbanding/saat ini Para Termohon Kasasi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat/Para Terbanding/saat ini Para Termohon Kasasi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat/Para Terbanding/saat ini Para Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Dalam Rekonvensi

1. Menerima gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/saat ini Para Pemohon Kasasi seluruhnya;
2. Menyatakan sah Para Penggugat Rekonvensi/saat ini Para Pemohon Kasasi sebagai Ahli Waris dari Saini binti Ramin berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 021/PDT.G/2012/PN.JKT.BRT, tanggal 4 Juli 2012 (tingkat pertama) *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 05/PDT/2013/PT.DKI, tanggal 5 September 2013 (tingkat kedua) *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1904 K/PDT/2014, tanggal 23 Desember 2014 (tingkat kasasi) *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor 305 PK/PDT/2019, tanggal 13 Agustus (tingkat Peninjauan Kembali) *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 108/PDT.G/2017/PN.JKT.BRT, tanggal 11 Oktober 2017;

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 335 K/Pdt/2025

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

3. Menyatakan sah Para Penggugat Rekonvensi/saat ini Para Pemohon Kasasi sebagai pemilik tanah seluas 3.570 m² yang termasuk didalamnya “objek sengketa” perkara *a quo* terletak di Kelurahan Kapuk, RT 011, RW 010, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat berdasarkan Girik C Nomor 1989 Persil 113a D.II atas nama Saini binti Ramin dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah barat : berbatasan dengan Jalan Tanggul Timur,
- Sebelah timur : berbatasan dengan tembok PT Alisan/Bapak Encong/Casliwan,
- Sebelah utara : berbatasan dengan PT MKU/Bapak Encong/Untung/jalan/gang,
- Sebelah selatan : berbatasan dengan Bapak Encong/jalan/gang/Bapak Tele,

sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 021/PDT.G/2012/PN.JKT.BRT, tanggal 4 Juli 2012 (tingkat pertama) *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 05/PDT/2013/PT.DKI, tanggal 5 September 2013 (tingkat kedua) *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1904 K/PDT/2014, tanggal 23 Desember 2014 (tingkat kasasi) *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor 305 PK/PDT/2019, tanggal 13 Agustus (tingkat Peninjauan Kembali) *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 108/PDT.G/2017/PN.JKT.BRT, tanggal 11 Oktober 2017;

4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/saat ini Para Termohon Kasasi adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/saat ini Para Termohon Kasasi untuk membayar kerugian materiil yaitu sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi/saat ini Para Pemohon Kasasi dengan cara tunai/sekaligus secara tanggung renteng sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 335 K/Pdt/2025

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

6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/saat ini Para Termohon Kasasi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari kepada Para Penggugat/saat ini Para Pemohon Kasasi atas keterlambatan melaksanakan putusan ini sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/saat ini Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim tingkat kasasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 6 September 2024 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 20 Agustus 2024 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 6 September 2024, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa tanah objek sengketa sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 08001, Sertifikat Hak Milik 08176 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 08008 yang didasari dengan Surat Girik Letter C Nomor 7000, dan Surat Akta Jual Beli Nomor 1707/12/JB/1986 dan Surat AJB Nomor 1580/2013, Surat AJB Nomor 1579/2013 dan Surat AJB Nomor 1235/2013 adalah sah milik Para Penggugat yang dibeli dari Jenab C. 7000;
- Bahwa sebaliknya Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya atas kepemilikannya atas objek sengketa, oleh karena alas haknya berupa Girik C. 1989 bukan merupakan bukti kepemilikan

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 335 K/Pdt/2025

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)



atas objek sengketa, maka tepat Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Para Penggugat;

- Bahwa namun demikian perlu memperbaiki amar *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dengan meniadakan amar dalam provisi, amar ke-2 dan ke-5 dalam konvensi dalam pokok perkara karena terlalu berlebihan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: MASNIH ROSMAYANTI, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak, namun demikian Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta harus diperbaiki dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak 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 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 :

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. MASNIH ROSMAYANTI, 2. MASENAH, 3. MARDIANAH dan 5. SAMAN** tersebut;
- Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 80/PDT/2024/PT DKI tanggal 21 Februari 2024 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 931/Pdt.G/2022/PN Jkt.Br t tanggal 31 Mei 2023 sehingga amar lengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Tergugat I. II. III. dan IV, tidak dapat diterima;

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 335 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Kapuk, RT 011/010, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 08001, Sertifikat Hak Milik 08176, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 08008 yang di dasari dengan Surat Girik Later C Nomor 7000, Surat Akta Jual Beli Nomor 1707/12/JB/1986 dan Surat Akta Jual Beli Nomor 1580/ 2013, Surat Akta Jual Beli Nomor 1579/2013, dan Surat Akta Jual Beli Nomor 1235/2013 adalah sah menurut hukum adalah milik Para Penggugat;
3. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah objek sengketa dimaksud kepada Para Penggugat secara sukarela tanpa syarat apapun;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Para Penggugat sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
6. Menolak gugatan Para Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 20 Februari 2025 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H. dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 335 K/Pdt/2025

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

dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Sri Murniati, S.H.,
M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

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

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

Ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Sri Murniati, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya Kasasi:

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai..... | Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp480.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

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

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 335 K/Pdt/2025