



PUTUSAN

Nomor 1671 K/Pdt/2025

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

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

Dr. KUASA, S.H., M.Div., dahulu bertempat tinggal di Pamulang Permai II, RT 007, RW 013, Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, sekarang bertempat tinggal di Jalan Cabe 7, Nomor 9, RT 05, RW 05, Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **CLARA SIWY BA**, bertempat tinggal di BTN Nusa Griya, Blok J, Nomor 13, RT 010, RW 003, Kelurahan Kilongan Permai, Kecamatan Luwuk, Kabupaten Banggai, Provinsi Sulawesi Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Adi Warman, S.H., M.H., MBA., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum “H. Adi Warman, S.H., M.H., MBA.”, beralamat di Grand Slipi Tower, 18th Floor, Jalan Letjend S. Parman, Kaveling 23-24, Kota Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Juli 2024;
2. **ARIANTJE A. SIGARLAKI**, bertempat tinggal di Lingkungan Satu, RT 003, RW 001, Kelurahan Bitung Tengah, Kecamatan Maesa, Kota Bitung, Provinsi Sulawesi Utara;
3. **ADOLF ARIUS SIGARLAKI**, bertempat tinggal di Grian Permai, Kelurahan Grian, Kecamatan Grian, Kota Bitung, Provinsi Sulawesi Utara;

Halaman 1 dari 9 hal. Putusan Nomor 1671 K/Pdt/2025



4. **FREDDY JEFFERSON SIGARLAKI**, bertempat tinggal di Lingkungan Satu, Kelurahan Kekenturan, Kecamatan Maesa, Kota Bitung, Provinsi Sulawesi Utara;
 5. **NEELTJE PARUNTU**, bertempat tinggal di Lingkungan II, RT 02, Kelurahan Sagerat Weru Satu, Kecamatan Matuari, Kota Bitung, Provinsi Sulawesi Utara;
 6. **CHRISTINA A.D. SIWY**, bertempat tinggal di Hartaco, Blok 1 U/30, Kelurahan Balang Baru, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;
 7. **HERMAN LEWU RICKY SIWY**, bertempat tinggal di Jalan Monokwari, RT 003, RW 005, Kelurahan/Desa Kota Baru, Kecamatan Abepura, Kota Jayapura, Provinsi Papua;
 8. **MICHAEL EDWIN GUSTAAF V. SIWY**, bertempat tinggal di Jaga VI, Kelurahan/Desa Maumbi, Kecamatan Kalaviat, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara;
 9. **JEFRI MAKHEKUNG**, bertempat tinggal di Bungin, Kelurahan/Desa Bungin, Kecamatan Luwuk, Kabupaten Banggai, Provinsi Sulawesi Tengah;
 10. **SHERLY LUSIANA MAKHEKUNG**, bertempat tinggal di BTN Pepabri, Blok K 30, Kelurahan/Desa Kilongan, Kecamatan Luwuk, Kabupaten Banggai, Provinsi Sulawesi Tengah;
 11. **FEKY JULIANTO MAKHEKUNG**, bertempat tinggal di Jalan Babakan Selakaso, Kelurahan/Desa Cilembang, Kecamatan Cihedung, Kota Tasikmalaya, Provinsi Jawa Barat;
- Para Termohon Kasasi;

D a n

1. **ENDI WILZA, S.E.**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Tambak, Nomor 5, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui alamat tempat tinggalnya didalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;

Halaman 2 dari 9 hal. Putusan Nomor 1671 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **MIMI J. SOMPIE**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Tambak, Nomor 5, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui alamat tempat tinggalnya didalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;
3. **FATIMAH HASIBUAN PANGGABEAN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Tambak, Nomor 5, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui alamat tempat tinggalnya didalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;
4. **IKKE ROSALYNA Y.Y.O**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Tambak, Nomor 5, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui alamat tempat tinggalnya didalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;
5. **HARTANTO**, bertempat tinggal di Pondok Gede Housing, Jalan Ciptasarana, Blok O-13, RT 04, RW 03, Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
6. **IGGRAINI YAMIN, S.H.**, bertempat tinggal di Rukan Wisma Gading Permai, Menara B, Nomor 23, Jalan Boulevard Raya, Blok CN 1, Kelapa Gading Permai, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Iman Sjahputra, S.H., Sp.N., LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum “Imam Sjahputra & Partners”, beralamat di Sudirman Plaza Office Tower, Marein Plaza, 12th Floor, Jalan Jenderal Sudirman, Kaveling 76-78, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Januari 2023;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 3 dari 9 hal. Putusan Nomor 1671 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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Pelawan dalam perlawanannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menyatakan perlawanan Pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menetapkan Pelawan adalah pemilik sah dari tanah seluas 835 m² Sertipikat HGB Nomor 559/Pegangsaan, beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Tambak Nomor 5, Pegangsaan, Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan Gedung Black Stone;
 - Sebelah timur berbatasan dengan selokan;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah perumahan;
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Tambak;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 54, tanggal 15 Mei 2001 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 559/Pegangsaan, atas tanah seluas 835 m² beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Tambak Nomor 5, Pegangsaan, Jakarta Pusat di hadapan Notaris Iggraini Yamin, S.H., tidak berkekuatan hukum;
5. Memerintahkan Turut Terlawan 5 dan atau siapapun yang menguasai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 559/Pegangsaan, untuk menyerahkan kepada Pelawan sebagai pemilik yang sah;
6. Memerintahkan Para Turut Terlawan 1 sampai dengan 4 untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dengan sukarela;
7. Menyatakan eksekusi pengosongan oleh Jurusita atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 72/Pdt.Eks/2021, tanggal 16 Desember 2021 yang dilaksanakan pada tanggal 7 September 2022 adalah tidak sah dan tidak berharga serta harus diangkat;
8. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi;

Halaman 4 dari 9 hal. Putusan Nomor 1671 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

9. Menghukum Para Terlawan 1 sampai dengan 11 dan Para Turut Terlawan 1 sampai dengan 6 secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Subsida:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut, Terlawan I dan Turut Terlawan VI mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:
Terlawan I:

- Gugatan perlawanan Pelawan keliru dan tidak berdasar hukum karena jika seseorang yang sudah meninggal dunia maka harus didudukkan atau melibatkan ahli waris sehingga tidak menyalahi hukum acara;

Turut Terlawan VI:

1. Eksepsi *error in persona*;
2. Eksepsi *obscuur libel*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 684/Pdt.Bth/2022/PN.Jkt.Pst, tanggal 16 November 2023, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Terlawan I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara yang hingga kini sejumlah Rp29.780.000,00 (dua puluh sembilan juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 118/PDT/2024/PT DKI., tanggal 20 Maret 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 7 Mei 2024, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Mei 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor

Halaman 5 dari 9 hal. Putusan Nomor 1671 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

61/Srt.Pdt.Kas/2024/PN.Jkt.Pst, *juncto* Nomor 684/Pdt.Bth/2022/PN.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 30 Mei 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 30 Mei 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 118/PDT/2024/PT DKI., tertanggal 20 Maret 2024 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 684/Pdt.Bth/2022/PN.Jkt.Pst, tertanggal 16 November 2023;

Mengadili Sendiri:

1. Menyatakan perlawanan Pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menetapkan Pelawan adalah pemilik sah dari tanah seluas 835 m² Sertipikat HGB Nomor 559/Pegangsaan, beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Tambak Nomor 5, Pegangsaan, Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan Gedung Black Stone;
 - Sebelah timur berbatasan dengan selokan;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah perumahan;
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Tambak;

Halaman 6 dari 9 hal. Putusan Nomor 1671 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 54, tanggal 15 Mei 2001 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 559/Pegangsaan, atas tanah seluas 835 m² beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Tambak Nomor 5, Pegangsaan, Jakarta Pusat di hadapan Notaris Iggraini Yamin, S.H., tidak berkekuatan hukum;
5. Memerintahkan Turut Terlawan 5 dan atau siapapun yang menguasai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 559/Pegangsaan, untuk menyerahkan kepada Pelawan sebagai pemilik yang sah;
6. Memerintahkan Para Turut Terlawan 1 sampai dengan 4 untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dengan sukarela;
7. Menyatakan eksekusi pengosongan oleh Jurusita atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 72/Pdt.Eks/2021, tanggal 16 Desember 2021 yang dilaksanakan pada tanggal 7 September 2022 adalah tidak sah dan tidak berharga serta harus diangkat;
8. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi;
9. Menghukum Para Terlawan 1 sampai dengan 11 dan Para Turut Terlawan 1 sampai dengan 6 secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Atau:

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 yang diterima pada tanggal 20 September 2024 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 30 Mei 2024 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 20 September 2024, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri

Halaman 7 dari 9 hal. Putusan Nomor 1671 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *judex facti* telah memberikan putusan yang tepat dan benar dengan menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima karena perlawanan kurang pihak, dimana terdapat pihak dari terlawan yang telah meninggal dunia namun para ahli warisnya tidak ditarik sebagai pihak yang meneruskan dalam perlawanan perkara *a quo*, sebagaimana kaidah hukum yurisprudensi putusan Mahkamah Agung, menyatakan dalam suatu perkara yang belum putus Tergugat meninggal dunia, maka harus ditentukan terlebih dahulu siapa-siapa yang menjadi ahli warisnya dan terhadap siapa selanjutnya gugatan itu diteruskan, karena bila tidak dilakukan putusan tidak dapat dilaksanakan;

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 Dr. KUASA, S.H., M.Div., tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak 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 Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah 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 **Dr. KUASA, S.H., M.Div.**, 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 Rabu, tanggal 14 Mei 2025 oleh Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim

Halaman 8 dari 9 hal. Putusan Nomor 1671 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Harika Nova Yeri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

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

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

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Harika Nova Yeri, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 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 RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 9 dari 9 hal. Putusan Nomor 1671 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)