



PUTUSAN
Nomor 1382 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Ny. SINTA INDAWATI HARTOPO;**
2. **EDO PURNOMO TIRYASA;**
3. **FEDIANUS TIRYASA LESMANA,** ketiganya bertempat tinggal di Jalan Kemurnian VI, Nomor 74 A, RT 002/RW 05, Glodok, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, dalam hal ini ketiganya memberi kuasa kepada Hanifah L. Nasution, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Gandaria 8 Office Tower, 8th Floor, Suit 802, Jalan Sultan Iskandar Muda, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2018;
Para Pemohon Kasasi;

L a w a n :

Ny. HERIAWATI SUTANTO (dahulu bernama TAN HOA NIO), bertempat tinggal di Jalan Kemurnian VI, Nomor 74, RT 002/RW 005, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, bertindak untuk diri sendiri dan mewakili para ahli waris dari almarhumah Nio Djat Moy, yaitu:

1. **Ny. Elen Budijati (dahulu bernama Boe Tjioe Lan),** bertempat tinggal di Jalan Petojo Selatan II/15, RT 006/RW 005, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;
2. **Ny. Tiara Chandra,** bertempat tinggal di Kavling Polri, Blok F-II/1463 A, RT 005/RW 002,

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1382 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol
Petamburan, Jakarta Barat;

3. **Ny. Ria Sutanto**, bertempat tinggal di Jalan Kavling Polri, Blok F-VII/1549 B, RT 007/RW 002, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
4. **Ny. Sari Kin Kin Adijata Widjaja**, bertempat tinggal di Jalan Cimone Permai II Nomor 7, RT 001/RW 007, Kelurahan Cimone, Kecamatan Karawaci, Tangerang;
5. **Ny. Avita Sutanto (dahulu bernama Tan Tjoan Nio)**, bertempat tinggal di Pondok Ungu Permai B.16 Nomor 11, RT 006/RW 008, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
6. **Ny. Susanti Sutanto (dahulu bernama Tan Soei Nio)**, bertempat tinggal di Cemara I, Blok F/79, RT 006/RW 013, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Bekasi;
7. **Ny. Ratna Sutanto (dahulu bernama Tan Bwee Nio)**, bertempat tinggal di Jalan Kemurnian VI, Nomor 2, RT 001/RW 005, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Stefanus Gunawan, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Arjuna Niaga, Jalan Arjuna Utara Nomor 1-E, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2018;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1382 K/Pdt/2019



tidak terpisahkan dari putusan ini;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas 1 (satu) unit rumah tinggal terbuat dari dinding tembok batu, lantai keramik, atap genteng, berukuran $\pm 70 \text{ m}^2$, terletak di Jalan Kemurnian VI, Nomor 74.A, RT 002/RW 05, Glodok, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, yang berdiri di atas tanah Negara/garapan;
3. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat dan/atau siapa saja yang diberikan hak untuk itu, untuk mengosongkan fisik objek sengketa tersebut, dalam keadaan kosong, tidak dihuni oleh siapapun dan dalam pemeliharaan yang baik dan menyerahkannya kepada Penggugat, selambat-lambatnya 8 (delapan) hari sejak putusan ini diucapkan;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pertahun, sebagai pengganti uang sewa, terhitung sejak tahun 2000 sampai Para Tergugat melaksanakan isi putusan ini, yang harus dibayar secara penuh dan seketika selambat-lambatnya 8 (delapan) hari sejak putusan ini diucapkan;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat, apabila Para Tergugat tidak mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan Para Tergugat melaksanakan isi putusan ini;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1382 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi imateriil kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) yang harus dibayar secara penuh dan seketika kepada Penggugat setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada upaya hukum lain, *verzet*, banding, kasasi dan lain-lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);

12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsida:

Ex aequo et bono, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);
2. Gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan Putusan Nomor 354/Pdt.G/2016/PN Jkt.Br., tanggal 1 Februari 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini diperhitungkan sebesar Rp1.616.000,00 (satu juta enam belas ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 48/PDT/2018/PT DKI., tanggal 20 Maret 2018, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Para Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 1 Februari 2017 Nomor 354/Pdt.G/2016/PN Jkt.Br., tentang pokok perkara tersebut;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 1382 K/Pdt/2019

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 Eksepsi:

- *Menguatkan* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 1 Februari 2017 Nomor 354/Pdt.G/2016/PN Jkt.Brt., tentang eksepsi tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

Mengadili Sendiri:

1. *Mengabulkan gugatan Pembanding semula Para Penggugat sebagian;*
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas 1 (satu) unit rumah tinggal terbuat dari dinding tembok batu, lantai keramik, atap genteng, berukuran $\pm 70 \text{ m}^2$, terletak di Jalan Kemurnian VI, Nomor 74.A, RT 002/RW 05, Glodok, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, yang berdiri di atas tanah Negara/garapan;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat dan/atau siapa saja yang diberikan hak untuk itu, untuk mengosongkan fisik objek sengketa tersebut, dalam keadaan kosong, tidak dihuni oleh siapapun dan dalam pemeliharaan yang baik dan menyerahkannya kepada Penggugat, selambat-lambatnya 8 (delapan) hari sejak putusan ini diucapkan;
5. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
6. Menolak selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 16 Juli 2018 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Juli 2018, sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 354/Pdt.G/2016/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 9 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1382 K/Pdt/2019

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

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 pada tanggal 9 Agustus 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 48/PDT/2018/PT DKI., tanggal 20 Maret 2018;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 354/Pdt.G/2016/PN Jkt.Br., tanggal 1 Februari 2017;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pemohon Kasasi dahulu Para Terbanding/Para Tergugat sebagai pemilik 1 (satu) unit rumah tinggal terbuat dari dinding tembok batu, lantai keramik, atap genteng, berukuran $\pm 70 \text{ m}^2$ yang terletak di Jalan Kemumian VI, Nomor 74 A, RT 002, RW 05, Glodok, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat;
3. Menetapkan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik Nomor 1063 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat pada tanggal 16 April 2018, tercatat atas nama Hans Tirjasa Lesmana S;
4. Menghukum Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, menurut ketentuan hukum yang berlaku;

Atau apabila Majelis Hakim Kasasi Yang Mulia pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan memutus 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 masing-masing pada tanggal 7 September

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1382 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan oleh karena *judex facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dimana dalam pertimbangannya disebutkan objek sengketa adalah tanah Negara/tanah garapan, namun faktanya tidak ada penguasaan yang efektif dan intensitas atas objek sengketa oleh Penggugat, sedangkan orang tua Tergugat bernama Hans Tiryasa telah bertempat tinggal di Jalan Kemurnian VI Nomor 70 A, RT 02/05, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat/objek sengketa sejak lahir tahun 1948 sampai saat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: Ny. SINTA INDAWATI HARTOPO, dan kawan-kawan, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 48/PDT/2018/PT DKI., tanggal 20 Maret 2018 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 354/Pdt.G/2016/PN Jkt.Brt., tanggal 1 Februari 2017 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Para Termohon 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 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;

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1382 K/Pdt/2019

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)



MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. Ny. SINTA INDAWATI HARTOPO, 2. EDO PURNOMO TIRYASA, 3. FEDIANUS TIRYASA LESMANA**, tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 48/PDT/2018/PT DKI., tanggal 20 Maret 2018 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 354/Pdt.G/2016/PN Jkt.Brt., tanggal 1 Februari 2017;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak;

Menghukum Para Termohon 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 Selasa, tanggal 16 Juli 2019, oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, 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 Hakim-hakim Anggota tersebut dan Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd/.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H

ttd/.

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

Ketua Majelis,

ttd/.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,
ttd/.

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	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

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H
Nip. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1382 K/Pdt/2019