



PUTUSAN

Nomor 2447 K/Pdt/2018

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

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

SRI HERAWATI ARIFIN alias TA'AMENG, bertempat tinggal di Gang Jamblang I Utara Nomor 14 RT 001 RW 002 Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rr. Duni Nirbayati, S.H., dan Wahyu Hargono, S.H., advokat pada D. Nirbayati, A Wachyuningsih & Rekan, berkantor di Jalan Iskandar Raya Nomor 95 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 November 2016;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding;

L a w a n

PT. GIRI SELO INDAH, Developer/Pengelola Perumahan Grisenda dan Perumahan Grand Puri Grisenda, berkedudukan di Komplek Taman Grisenda, Blok H Nomor 1, Jalan Pantai Indah Timur, Kapuk Raya, Jakarta Utara, yang diwakili oleh Direktur Stephen Angsono, dalam hal ini memberi kuasa kepada Susy Tan, S.H., M.H., dan kawan-kawan, para advokat pada Susy Tan & Partners, berkantor di Wisma Slipi Lantai 4 Ruang 408, Jalan Letjen S. Parman Kav. 12 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juni 2017;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding;

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

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 2447 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Mengabulkan permohonan provisi yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya yaitu:

- Melarang Tergugat untuk mengalihkan, melepaskan hak atau menjadikan jaminan utang berapapun jumlahnya terhadap sebidang tanah hak milik adat milik Penggugat berdasarkan Girik/Surat Ketetapan IPEDA C nomor 707 Persil 160 a s II seluas 4.170 m² atas nama Mena binti Lamat, yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (dahulu terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat), yang saat ini berada dibawah penguasaan Tergugat, dengan batas-batas awal sebagai berikut:

- Sebelah utara : tanah sawah milik Saudara Toton;
- Sebelah timur : tanah sawah milik Saudara Kani Sapeng;
- Sebelah selatan : tanah sawah milik Saudara Tje Asoei;
- Sebelah barat : tanah sawah milik Saudara Sapeng;

Dan saat ini batas-batas tanah aquo adalah:

- Sebelah utara : rumah milik Saudara Agus (mantan Ketua RT 04);
- Sebelah timur : rumah milik Saudara Apau;
- Sebelah selatan : rumah milik Saudara Acin (Ketua RT 04);
- Sebelah barat : jalan Perumahan Grisenda Dalam;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya,
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah berdasarkan Hak Milik Adat Girik/Surat Ketetapan IPEDA C Nomor 707 Persil 160 a s II seluas 4.170 m² atas nama Mena binti Lamat, yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (dahulu terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat), dengan batas-batas awal sebagai berikut:

- Sebelah utara : tanah sawah milik Saudara Toton;
- Sebelah timur : tanah sawah milik Saudara Kani Sapeng;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 2447 K/Pdt/2018

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)



- Sebelah selatan : tanah sawah milik Saudara Tje Asoei;
- Sebelah barat : tanah sawah milik Saudara Sapeng;

Dan saat ini batas-batas tanah *a quo* adalah:

- Sebelah utara : rumah milik Saudara Agus (mantan Ketua RT 04);
- Sebelah timur : rumah milik Saudara Apau;
- Sebelah selatan : rumah milik Saudara Acin (Ketua RT 04);
- Sebelah barat : jalan Perumahan Grisenda Dalam;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) berupa menguasai secara tanpa hak terhadap sebidang tanah milik Penggugat berdasarkan hak milik adat Girik/Surat Ketetapan IPEDA C Nomor 707, Persil 160 a s II seluas 4.170 m² atas nama Mena binti Lamat, yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (dahulu terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat), dengan batas-batas awal sebagai berikut:

- Sebelah utara : tanah sawah milik Saudara Toton;
- Sebelah timur : tanah sawah milik Saudara Kani Sapeng;
- Sebelah selatan : tanah sawah milik Saudara Tje Asoei;
- Sebelah barat : tanah sawah milik Saudara Sapeng;

Dan saat ini batas-batas tanah *a quo* adalah:

- Sebelah utara : rumah milik Saudara Agus (mantan Ketua RT 04);
- Sebelah timur : rumah milik Saudara Apau;
- Sebelah selatan : rumah milik Saudara Acin (Ketua RT 04);
- Sebelah barat : jalan Perumahan Grisenda Dalam;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap sebidang tanah hak milik adat milik Penggugat yang saat ini dikuasai Tergugat sebagaimana Girik/Surat Ketetapan IPEDA C nomor 707, Persil 160 a s II, seluas 4.170 m², atas nama Mena binti Lamat, yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (dahulu terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat), yang pada awalnya memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : tanah sawah milik Saudara Toton;
- Sebelah timur : tanah sawah milik Saudara Kani Sapeng;



- Sebelah selatan : tanah sawah milik Saudara Tje Asoei;
- Sebelah barat : tanah sawah milik Saudara Sapeng;

Dan saat ini batas-batas tanah *a quo* adalah:

- Sebelah utara : rumah milik Saudara Agus (mantan Ketua RT 04);
- Sebelah timur : rumah milik Saudara Apau;
- Sebelah selatan : rumah milik Saudara Acin (Ketua RT 04);
- Sebelah barat : jalan Perumahan Grisenda Dalam;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat, dengan perincian:

Kerugian Materiil:

Luas tanah 4.170 m² dikalikan harga pasaran tanah per meter Rp10.000.000,00 sehingga total kerugian materiil adalah Rp41.700.000.000,00 (empat puluh satu miliar tujuh ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

Akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat menyebabkan Penggugat kehilangan potensi keuntungan yang seharusnya diperoleh dari nilai tanah tersebut sejak Penggugat membeli tanah tersebut pada tahun 1959 sampai saat gugatan ini diajukan sehingga sudah sepatutnya Penggugat menuntut ganti rugi immateriil sebesar Rp200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah), atau mengembalikan tanah *in-casu* kepada Penggugat secara utuh;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan Tergugat sejak dibacakannya putusan apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan perkara ini;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum berupa bantahan (*verzet*), banding atau kasasi;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara;
- Atau apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 2447 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. *Exceptio plurium litis consortium* (gugatan Penggugat kurang pihak);
2. *Exceptio diskualifikasi in person* atau *gemis aanhoedanigheid* (Penggugat tidak mempunyai *persona standi in judicio*);
3. *Exceptio obscur libel* (gugatan Penggugat kabur/tidak jelas karena hak atas objek gugatan tidak jelas dan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 434/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 21 September 2015, yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi Penggugat;

II. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

III. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah berdasarkan Hak Milik Adat Girik/Surat Ketetapan IPEDA C nomor 707 Persil 160 a S II seluas 4.170 m² atas nama Mena binti Lamat, yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (dahulu terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat), dengan batas-batas awal sebagai berikut:

- Sebelah utara : tanah sawah milik Saudara Toton;
- Sebelah timur : tanah sawah milik Saudara Kani Sapeng;
- Sebelah selatan : tanah sawah milik Saudara Tje Asoei;
- Sebelah barat : tanah sawah milik Saudara Sapeng;

Dan saat ini batas-batas tanah *a quo* adalah:

- Sebelah utara : rumah milik Saudara Agus (mantan Ketua RT 04);
- Sebelah timur : rumah milik Saudara Apau;
- Sebelah selatan : rumah milik Saudara Acin (Ketua RT 04);
- Sebelah barat : jalan perumahan Grisenda Dalam;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 2447 K/Pdt/2018

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)



(*onrechtmatige daad*) berupa menguasai secara tanpa hak terhadap sebidang tanah milik Penggugat berdasarkan hak milik adat Girik/Surat Ketetapan IPEDA C nomor 707 Persil 160 a S II seluas 4.170 m² atas nama Mena binti Lamat, yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (dahulu terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat), dengan batas-batas awal sebagai berikut:

- Sebelah utara : tanah sawah milik Saudara Toton;
- Sebelah timur : tanah sawah milik Saudara Kani Sapeng;
- Sebelah selatan : tanah sawah milik Saudara Tje Asoei;
- Sebelah barat : tanah sawah milik Saudara Sapeng;

Dan saat ini batas-batas tanah *a quo* adalah:

- Sebelah utara : rumah milik Saudara Agus (mantan Ketua RT 04);
 - Sebelah timur : rumah milik Saudara Apau;
 - Sebelah selatan : rumah milik Saudara Acin (Ketua RT 04);
 - Sebelah barat : jalan Perumahan Grisenda Dalam;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat, dengan perincian: luas tanah 4.170 m² dikalikan harga pasaran tanah per meter Rp10.000.000,00 sehingga total kerugian materiil adalah Rp41.700.000.000,00 (empat puluh satu miliar tujuh ratus juta rupiah);
 6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.626.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Bahwa putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 342/PDT/2016/PT.DKI tanggal 27 Juli 2016 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 434/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 21 September 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 2447 K/Pdt/2018



- I. Dalam Provisi :
 - Menolak Permohonan Provisi Penggugat;
- II. Dalam Eksepsi:
 - Menolak eksepsi Tergugat;
- III. Dalam Pokok Perkara:
 - Menolak gugatan Penggugat/ Terbanding untuk seluruhnya
 - Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 30 Januari 2017, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 November 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Februari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 434/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Februari 2017;

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 Februari 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Mengadili:

- Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi (dahulu Terbanding/Penggugat) untuk seluruhnya.

Mengadili sendiri:

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 342/PDT/2016/PT.DKI tanggal 27 Juli 2016 untuk seluruhnya;
2. Memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

434/Pdt.6/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 21 September 2015 untuk seluruhnya;

Subsider: atau apabila Majelis Hakim Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 21 Juni 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 23 Februari 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 21 Juni 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Mahkamah Agung berpendapat *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa objek tanah sengketa dalam perkara *a quo* adalah sama dengan perkara Nomor 21/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Utr *juncto* Nomor 577/PDT/2005/PT.DKI *juncto* Nomor 1959 K/Pdt/2006 *juncto* Nomor 524 PK/Pdt/2008 dimana di dalam putusan tersebut dinyatakan bahwa Mena binti Lamat tidak memiliki hak atas tanah objek sengketa, dengan kata lain Mena binti Lamat bukan pemilik dari tanah objek sengketa;

Bahwa karena Penggugat dalam perkara *a quo* mendalihkan telah membeli dari Mena binti Lamat (jual beli mutlak) sedangkan Mena binti Lamat bukan pemilik dari tanah yang menjadi objek jual beli, maka jual beli tersebut tidak sah dan Penggugat bukan sebagai pembeli yang beritikad baik;

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 SRI HERAWATI ARIFIN alias TA'AMENG, 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 yang telah diubah dengan Undang Undang

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 2447 K/Pdt/2018

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

Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SRI HERAWATI ARIFIN alias TA'AMENG** 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 Kamis, tanggal 8 November 2018 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, 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 Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

Ttd./

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

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, 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 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
NIP 19630325 198803 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 2447 K/Pdt/2018

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)