



**PUTUSAN**

Nomor 1209 K/Pdt/2019

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

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

**HJ. ELIANA FARIDA**, bertempat tinggal di Jalan Limo Nomor 17, RT 005 RW 002, Kelurahan Bali Mester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sayid Muhammad Faisal, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor di Jalan K.H. Soleh Iskandar, Taman Tirta Cimanggu Blok C. 2-3, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2018;

Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**SUSIANA TANUSETIAWAN**, bertempat tinggal di Gang Limo Nomor 98, RT 005 RW 002, Kelurahan Bali Mester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dalam ini memberi kuasa kepada Dra. Fennieka Kristianto, S.H., M.H., M.A., M.Kn., dan kawan, Para Advokat berkantor di Jalan Belawan Nomor 8, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juni 2018;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

*Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor*

*1209K/Pdt/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Akta Surat Kuasa Nomor 12 tanggal 4 Agustus 1970 yang dibuat di hadapan Notaris A. Gwang, batal demi hukum dan tidak berharga sama sekali;
4. Menyatakan pengikatan jual beli tertanggal 10 Desember 1997 yang dibuat di bawah tangan antara Penggugat dengan Sanusi Iskandar adalah sah dan berharga;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 16/2014 yang dibuat di hadapan Notaris Eka Gunawan, S.H., pada tanggal 9 Desember 2014 adalah sah dan berharga;
6. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik satu-satunya atas tanah yang terletak di Gg. Limo Nomor 17, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, seluas 121 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh satu meter persegi) sebagaimana yang ternyata dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 489 serta Gambar Situasi Nomor 3846/1995;
7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek tanah yang terletak di Gg. Limo Nomor 17, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, seluas 121 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh satu meter persegi) sebagaimana yang ternyata dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 489 serta Gambar Situasi Nomor 3846/1995, kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai, baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu dilakukan secara paksa dengan melibatkan aparat kepolisian, Satpol PP dan TNI;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar :

## 8.1 Materiil:

Rp240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah);

## 8.2 Imateriil:

Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Total keseluruhan: Rp1.740.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus empat puluh juta rupiah);

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor

1209K/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

9. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini;
10. Meletakkan sita revindikasi (*revindicatoir beslag*) atas objek tanah *a quo* yang terletak di Gg. Limo Nomor 17, RT 005 RW 002, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, atas nama Penggugat seluas  $\pm 121$  meter<sup>2</sup> (seratus dua puluh satu meter persegi) sebagaimana yang ternyata dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 489;
11. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik maka mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara ini berdasarkan kebenaran hukum serta mencari nilai keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*);
2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
3. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libels*);
4. Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tanggal 21 Juni 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor

1209K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp836.000,00 (delapan ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 749/PDT/2017/PT.DKI tanggal 2 Februari 2018, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tanggal 21 Juni 2017 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Desember 1997 yang dibuat dibawah tangan antara Pembanding semula Penggugat dengan Sanusi Iskandar adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 16/2014 yang dibuat di hadapan Notaris Eka Gunawan, S.H., pada tanggal 19 Desember 2014 adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan Pembanding semula Penggugat adalah pemilik satu-satunya tanah yang terletak di Gang Limo Nomor 17, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, seluas 121 meter persegi sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 489, Gambar Situasi Nomor 3846/1995;
5. Menyatakan Terbanding semula Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tanpa hak menguasai tanah yang terletak di Gang Limo Nomor 17, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, seluas 121 meter persegi sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 489, Gambar Situasi Nomor 3846/1995 dengan batas:

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor

1209K/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

- Sebelah barat dengan rumah Tuan Lauw Bok Seng,
  - Sebelah timur dengan SHM 427,
  - Sebelah utara dengan Gang Limo,
  - Sebelah selatan dengan SHM 427;
6. Menghukum Terbanding semula Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan kepada Pembanding semula Penggugat tanah objek perkara sebagaimana yang disebutkan dalam diktum Nomor 5 di atas, dalam keadaan kosong dan terbebas dari beban apapun;
7. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Pembanding semula Penggugat setiap hari keterlambatan penyerahan tanah objek perkara kepada Pembanding semula Penggugat sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat selain dan selebihnya;
9. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 24 April 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 27 April 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Mei 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 29/Tim/V/2018Kas *juncto* Nomor 749/PDT/2017/PT DKI *juncto* Nomor 12/Pdt.G/2017/PN Jkt.Tim yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Mei 2018;

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

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor  
1209K/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

undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 15 Mei 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta:

Mengadili:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi d/h Terbanding d/h Tergugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 749/PDT.2017/PT.DKI tertanggal 2 Februari 2018;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi d/h Terbanding d/h Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi d/h Pembanding d/h Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi d/h Pembanding d/h Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi d/h Pembanding d/h Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau, apabila Majelis Hakim Agung Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan bijaksana (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tertanggal 24 Juli 2018;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 15 Mei 2018 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 24 Juli 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor

1209K/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

Tinggi DKI Jakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Desember 1997 yang dibuat dibawah tangan dan bukti surat P-4 berupa Akta Jual Beli Nomor 16/2014 yang dibuat di hadapan Notaris Eka Gunawan, S.H., tanggal 9 September 2014, kemudian didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur, sehingga terbit Sertifikat Milik Nomor 489 atas nama Penggugat, maka Penggugat merupakan pemilik atas obyek sengketa;
- Bahwa oleh karena itu, penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HJ. ELIANA FARIDA 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;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **HJ. ELIANA FARIDA**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor

1209K/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 21 Mei 2019 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., 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 para anggota tersebut dan Irma Mardiana, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Irma Mardiana, 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.....	Rp484.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.  
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor  
1209K/Pdt/2019