



PUTUSAN

Nomor 1399 K/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

VONY MADYA, S.H., bertempat tinggal di Jalan Setia Jaya III, Nomor 77, RT 008, RW 008, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mehbob, S.H., M.H., MBA., CN., CLA., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Kav. 52-53, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2020;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

PT TUNAS RAMYA yang diwakili oleh **KIM JOHANES MULIA** selaku Presiden Direktur Perseroan, berkedudukan di Perkantoran Wisma Intra Asia, Jalan Prof. Dr. Soetomo, Nomor 58, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dasril Affandi, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Gedung Jaya, Lantai 5, Jalan M.H. Thamrin, Nomor 12, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober 2021;

Termohon Kasasi;

D a n

1. **TONG DJOE**, bertempat tinggal di Griya Kencana Blok A 9, RT 01/12, Desa Pedurenan, Kecamatan Cileduk, Tangerang;
2. **PT. KERJASAMA TERBAIK UTAMA**, berkedudukan di Gedung Jakarta Design Center, Lantai 6, Jalan Gatot

Hal. 1 dari 8 halaman Putusan Nomor 1399 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subroto, Kav. 53, Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat,

3. **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), NY.**

ANDALIA FARIDA, S.H., M.H., beralamat kantor di Gedung, Lantai 1, Jalan Raden Panji Soeroso, Nomor 42 A, RT 02, RW 02, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta,

Nomor 2 dan 3 dalam hal ini memberi kuasa kepada Mehbob, S.H., M.H., MBA., CN., CLA., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Kav. 52-53, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2020;

4. **BPN (BADAN PERTANAHAN NASIONAL) KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di

Jalan Tanah Abang 1, Nomor 1, Jakarta Pusat;

5. **Drs. TRISASONO, SH.**, Notaris di Jakarta, beralamat di

Gedung Papan Sejahtera, Lt 7 Soute 703-704, Jalan HR Rasuna Said, Kav 1, Jakarta Selatan;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya, seluas 1.047 m² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1335, dengan Surat Ukur Nomor 1389/1982, tertanggal 12 Juni 1982 Atas Nama Tergugat 1 (Tong Djoe) setempat dikenal Jalan Gunung Sahari, Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari

Hal. 2 dari 8 halaman Putusan Nomor 1399 K/Pdt/2022

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

Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;

3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)/hari secara tunai untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkrach van bewijs*), sampai dengan tanah sengketa tersebut di atas dikosongkan dan diserahkan kepada Penggugat;
 4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu *uitvoerbaar bij voorraad* walaupun ada upaya hukum verzet, banding;
 5. Menghukum Para Tergugat lainnya serta Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
 6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
- Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memiliki pendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Eksepsi tentang gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah *nebis in idem*;
2. Eksepsi tentang gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak memenuhi syarat formal sebagai gugatan;
3. Eksepsi tentang gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* kabur/tidak jelas (*exceptio obscur libel*);
4. Eksepsi tentang gugatan Penggugat belum saatnya diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (gugatan Penggugat prematur);
5. Eksepsi tentang gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 326/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst, tanggal 2 Februari 2021 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, Tergugat III, dan

Hal. 3 dari 8 halaman Putusan Nomor 1399 K/Pdt/2022

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)



Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya, seluas 1.047 m² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1335, dengan Surat Ukur Nomor 1389/1982, tertanggal 12 Juni 1982 atas nama Tergugat I (Tong Djoe) setempat dikenal Jalan Gunung Sahari, Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah)/ hari secara tunai untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van bewijs*), sampai dengan tanah sengketa tersebut di atas dikosongkan dan diserahkan kepada Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat lainnya serta Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp10.960.000,- (sepuluh juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 314/PDT/2021/PT DKI tanggal 30 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 8 Oktober 2021, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2020, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Oktober 2021, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 123/Srt.Pdt.Kas/2021/PN Jkt Pst *juncto* Nomor 326/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi

Hal. 4 dari 8 halaman Putusan Nomor 1399 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memuat alasan-alasan yang diterima di kepaniteraan pengadilan negeri tersebut pada tanggal 25 Oktober 2021;

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 25 Oktober 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Perkara Nomor 314/Pdt/2021/PT DKI, tertanggal 30 Agustus 2021 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara Nomor 326/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst, tertanggal, 2 Februari 2021;

Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menyatakan provisi Termohon Kasasi dahulu Termohon Banding/Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pemohon Banding/Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi dahulu Termohon Banding/Penggugat dalam perkara *a quo* telah terbukti *nebis in idem*;
3. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi dahulu Termohon Banding/Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi dahulu Termohon Banding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat/Termohon Banding dalam perkara *a quo* telah terbukti *nebis in idem*;
3. Menyatakan tindakan/perbuatan Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pemohon Banding/Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV bukan

Hal. 5 dari 8 halaman Putusan Nomor 1399 K/Pdt/2022

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)



merupakan tindakan/perbuatan melawan hukum kepada Termohon Kasasi dahulu Termohon Banding/Penggugat;

4. Membebankan biaya perkara kepada Termohon Kasasi dahulu Termohon Banding/Penggugat;

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 10 Desember 2021 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 25 Oktober 2021 dan kontra memori kasasi pada tanggal 10 Desember 2021 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak terdapat kesalahan dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya, seluas 1.047 m² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1335, Surat Ukur Nomor 1389/1982, tertanggal 12 Juni 1982 atas nama Tergugat I (Tong Djoe), Jalan Gunung Sahari, Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 562/Pdt.G/2014/PN Jkt Pst *juncto* Nomor 483/PDT/2016/PT DKI *juncto* Nomor 2961 K/PDT/2017, *juncto* Nomor 459 PK/PDT/2019.
- Bahwa oleh karena kepemilikan tanah sengketa telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap serta putusan tersebut Penggugat adalah pemilik, maka permohonan pengosongan dan penyerahan tanah sengketa yang saat ini dikuasai Tergugat I dan Tergugat III secara hukum untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh

Hal. 6 dari 8 halaman Putusan Nomor 1399 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi: VONY MADYA, S.H., 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 pada 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 perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **VONY MADYA, S.H.** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 24 Mei 2022 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, 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 oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Syaifullah, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

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

ttd./

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

Hal. 7 dari 8 halaman Putusan Nomor 1399 K/Pdt/2022

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifulah, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	Rp480.000,00 +
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

Hal. 8 dari 8 halaman Putusan Nomor 1399 K/Pdt/2022

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)