



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

FAIZAL ISKANDAR MOTIK, bertempat tinggal di Jalan Banyumas Nomor 2, RT 003 RW 004, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adhika Wishnu Prabowo, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat Gani Djemat & *Partners*, beralamat di Jalan Proklamasi Nomor 53, Lantai 3, Menteng, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Januari 2018;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

RAMAWATY, bertempat tinggal di The Peak Apt. Regis Tower Unit C/28/C, Jalan Raya Setiabudi Raya/9, RT 002 RW 002, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ranto Simanjuntak, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada *Law Office* Ranto P. Simanjuntak & *Partners*, beralamat di Cityloft Sudirman Building Lantai 11, Suite 1109, Lobby Lift 2, Jalan K.H. Mansyur Nomor 121, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2018;
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 untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan terlebih dahulu tanah dan

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 1442 K/Pdt/2018



Direktori bangunan yang berada di atas tanah hak milik Penggugat sampai adanya ia
putusan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan pasti (*in kracht van*

gewijsde) atas tanah dan bangunan dengan luas 864 m² (delapan ratus enam puluh empat meter persegi), yang terletak di Jalan Banyumas Nomor 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012 atas nama Penggugat (Ramawaty);

2. Meletakkan sita jaminan (*conservator beslag*) atas aset-aset milik Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Banyumas Nomor 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012;
3. Menyatakan sewa-menyewa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Banyumas Nomor 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012 antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir terhitung sejak tanggal 1 April 2015;
4. Menyatakan penghunian Tergugat atas tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Banyumas Nomor 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012 tanpa persetujuan atau izin Penggugat sejak tanggal 1 April 2015 adalah tidak sah atau tanpa hak;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai dan menempati tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Banyumas Nomor 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012, tanpa persetujuan dari Penggugat serta perbuatan Tergugat yang tidak menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat dalam keadaan kosong kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat maupun pihak lain yang menerima pengalihan dari Tergugat untuk mengembalikan tanah dan bangunan milik Penggugat

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 1442 K/Pdt/2018



Direktori yang terletak di Jalan Banyumas Nomor 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik

(SHM) Nomor 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012 kepada Penggugat dalam keadaan kosong dari penghunian;

7. Menghukum Tergugat untuk memberikan kerugian materiil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp75.910.000.000,00 (tujuh puluh lima miliar sembilan ratus sepuluh juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk memberikan kerugian immateriil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
9. Menghukum Tergugat untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat serta menyerahkan kepada Penggugat dan apabila Tergugat tidak bersedia melakukan pengosongan atas tanah milik Penggugat dapat dibantu dengan kekuatan alat negara untuk melakukan pengosongan;
10. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dijalankan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari, apabila lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum berupa *verzet*, banding, ataupun kasasi;
13. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

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:

1. Gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas dan tidak tertentu (*obscuur libel*);
2. Gugatan Penggugat *prematur*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan putusan Nomor 299/Pdt.G/2016/PN Jkt. Pst. tanggal 29 November 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 1442 K/Pdt/2018



Direktori Dalam Provisi: **san Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Banyumas Nomor 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012;
3. Menyatakan sewa-menyewa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Banyumas Nomor 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012, antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir terhitung sejak tanggal 1 April 2015;
4. Menyatakan penghunian Tergugat atas tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Banyumas Nomor 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012 tanpa persetujuan atau izin Penggugat sejak tanggal 1 April 2015 adalah tidak sah atau tanpa hak;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai dan menempati tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Banyumas Nomor 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012, tanpa persetujuan dari Penggugat serta perbuatan Tergugat yang tidak menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat dalam keadaan kosong kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat maupun pihak lain yang menerima pengalihan dari Tergugat untuk mengembalikan tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Banyumas Nomor 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012 kepada Penggugat dalam keadaan kosong dari penghunian;
7. Menghukum Tergugat untuk memberikan kerugian materiil secara tunai

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 1442 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)



Direkt dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp657.776.000,00 (enam ratusia
putusan lima puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

8. Menghukum Tergugat untuk memberikan kerugian immateriil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
9. Menghukum Tergugat untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat serta menyerahkan kepada Penggugat;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari, apabila lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.016.000,00 (satu juta enam belas ribu rupiah);
12. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan putusan Nomor 528/PDT/2017/PT DKI. tanggal 27 November 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 21 Desember 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Januari 2018, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Januari 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 02/Srt.Pdt.Kas/2018/PN Jkt. Pst. *juncto* Nomor 299/Pdt.G/2016/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 17 Januari 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 undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 17 Januari 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat/

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 1442 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
Memorandum Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 528/PDT/2017/PT
DKI. tanggal 20 November 2017 *juncto* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
Nomor 299/Pdt.G/2016/PN Jkt. Pst. tanggal 29 November 2016;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat/Pembanding);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat/Terbanding) untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi (dahulu Penggugat/Terbanding) untuk membayar perkara;

Atau: Apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung R.I. berpendapat lain, dengan ini Pemohon Kasasi mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 8 Februari 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 17 Januari 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 8 Februari 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena Penggugat adalah pemilik objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 118 Menteng tanggal 28 Maret 2012, walaupun semula benar atas nama Faizal Iskandar Motik (Tergugat), akan tetapi kemudian beralih menjadi Ramawaty (Penggugat) atas dasar jual beli sesuai Akta PPAT Nomor 92/2009 tanggal 27 Juni 2009;

Bahwa dengan telah berakhirnya jangka waktu Perjanjian Sewa Menyewa sejak tanggal 1 April 2015 antara Penggugat dengan Tergugat

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 1442 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 mahkamah agung

Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi FAIZAL ISKANDAR MOTIK 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 dan ditambah dengan Undang Undang 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 **FAIZAL ISKANDAR MOTIK** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 18 Juli 2018 oleh Soltoni Mohdally, 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. Drs. Muhammad Yunus Wahab, 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 Wigati Pujiningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
Ttd.

Ketua Majelis,
Ttd.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 1442 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

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

Panitera Pengganti,
Ttd.

Wigati Pujiningrum, 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.....	Rp489.000,00
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 1988031 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 1442 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)