



PUTUSAN
Nomor 09 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PADMA BHERUMAL ASWANI, bertempat di Jalan Angkasa, Gang Langgar, Nomor 8, RT 10/RW 01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anthony Alexander, S.H., M.H., C.L.A., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kemanggisan Raya, Nomor 48, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, Kode Pos 11480, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2020;
Pemohon Kasasi;

Lawan

PT AYALIS LANGGENG WISESA, berkedudukan di Ruko Mardani Kavling Nomor 1D, Lantai 2, Jalan Mardani Raya, Nomor 1 RT 003/RW 009, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat 10520, diwakili oleh Drs. Listiawan Widiatmoko, selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dewi Ganjar, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kartini Raya, Nomor 52/B2, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 April 2020;
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:

Dalam Provisi:

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 09 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- "Menyatakan tanah yang menjadi objek sengketa dalam keadaan "status quo" dengan kata lain tidak dapat digunakan baik oleh Penggugat maupun oleh Tergugat, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap";

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1882/Gunung Sahari Selatan, seluas 3020 m² (tiga ribu dua puluh) meter persegi, tanggal 9 Oktober 2014 sebagaimana Surat Ukur Nomor 00026/Gunung Sahari Selatan /2014 tanggal 5 September 2014 tercatat atas nama PT Ayalis Langgeng Wisesa, sah dan berkekuatan hukum;
3. Menetapkan dan menyatakan tanah seluas 160 m² (seratus enam puluh) meter persegi yang terletak di Jalan Angkasa, Gang Langgar Nomor 8, RT10/01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, merupakan satu kesatuan dan bagian dari keseluruhan tanah yang tercatat dalam SHGB Nomor 1882/Gunung Sahari Selatan, seluas 3020 m² (tiga ribu dua puluh) meter persegi tertanggal 9 Oktober 2014 atas nama Penggugat (PT Ayalis Langgeng Wisesa), sebagaimana Surat Ukur Nomor 00026/Gunung Sahari Selatan/2014, tanggal 5 September 2014;
4. Menyatakan bahwa Tergugat yang menguasai objek sengketa atas tanah yang dan setempat dikenal umum terletak di Jalan Angkasa, Gang Langgar Nomor 8, RT 10/RW 01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas ± 160 m² (seratus enam puluh) meter persegi tanpa alas hak yang sah;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
7. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas:

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 09 K/Pdt/2021

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

Sebidang tanah setempat dikenal umum terletak di Jalan Angkasa, Gang Langgar Nomor 8, RT 10/RW 01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas $\pm 160 \text{ m}^2$ (seratus enam puluh) meter persegi yang batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara Gang Langgar, Jakarta Pusat;

Sebelah Selatan Hotel Borobudur, Jakarta Pusat;

Sebelah Barat Gang Langgar Nomor 7 tanah milik Penggugat;

Sebelah Timur Tanah dan bangunan Gedung milik Lie Heryanto;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat:

a. Kerugian materiil:

No	Penghuni	Uraian Kerugian	Nominal	Ket
1	Padma Bherumal Aswani	Harga sewa rata-rata pertahun @ Rp160.000.000,00 x 4 Keuntungan yang semestinya didapat dari hasil pengelolaan 160.000.000 = 12% perbulan x 48 bulan x 160.000.000,00	Rp640.000.000,00 Rp921.000.000,00	

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)



b. Kerugian immateriil:

Bahwa kerugian immateriil yang dialami Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat berupa hilangnya waktu dan nama baik Penggugat, yang diperhitungkan sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai dan sekaligus;

9. Menyatakan dan menetapkan hubungan sewa menyewa yang pernah ada diatas tanah sebagian SHGB Nomor 1882/Gunung Sahari Selatan seluas 160 m² (seratus enam puluh) meter persegi terletak di Jalan Angkasa, Gang Langgar Nomor 8, RT 10/RW 01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

10. Menghukum dan memerintahkan agar selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap agar Tergugat dan atau orang-orang yang mendapatkan hak daripadanya menyerahkan tanah yang setempat dikenal umum terletak di Jalan Angkasa, Gang Langgar Nomor 8, RT 10/RW 01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas ± 160 m² (seratus enam puluh) meter persegi yang batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara Gang Langgar, Jakarta Pusat;

Sebelah Selatan Hotel Borobudur, Jakarta Pusat;

Sebelah Barat Gang Langgar Nomor 7 tanah milik Penggugat;

Sebelah Timur tanah dan bangunan gedung milik Lie Heryanto;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi;



13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Sebsidair:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- Eksepsi surat kuasa tidak sah;
- *Exceptio pluris litis consortium*;
- Eksepsi *obscuur libel*;
- *Exceptio temporis*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan terbitnya Sertifikat HGB Nomor 721/Gunung Sahari Selatan atas nama Lucas Mulia Suryadi yang diterbitkan Turut Tergugat Rekonvensi bertentangan dengan hukum sehingga tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
3. Menyatakan demi hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1882/Gunung Sahari Selatan seluas 3.020 m² (tiga ribu dua puluh meter persegi), tanggal 9 Oktober 2014 Surat Ukur Nomor 00026/Gunung Sahari Selatan/2014, tanggal 5 September 2014 atas nama PT Ayalis Langgeng Wisesa, yang mencakup bagian tanah yang dikuasai Negara bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 2864 atas nama "Yayasan Djafar Bilfas Stichting" seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi) yang terletak di Gang Langgar Nomor 8, RT 010/01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan batas-batas:
Sebelah Utara dengan Ompu Tuan Binur S;
Sebelah Selatan dengan Hotel Borobudur;
Sebelah Timur dengan Lie Heryanto;



Sebelah Barat dengan Rahmat Kurniadi;
tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Atau setidaknya menyatakan,

Bahwa bagian tanah yang dikuasai Negara bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 2864 atas nama "Yayasan Djafar Bilfas Stichting" seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi) yang terletak di Gang Langgar Nomor 8, RT 010/01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagaimana disebutkan di atas, tidak termasuk dan dikeluarkan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1882/Gunung Sahari Selatan seluas 3.020 m² (tiga ribu dua puluh meter persegi), tanggal 9 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor 00026/Gunung Sahari Selatan/2014, tanggal 5 September 2014 atas nama PT Ayalis Langgeng Wisesa;

4. Menyatakan pemindahan hak atas Sertifikat HGB Nomor 721/Gunung Sahari Selatan atas nama Lucas Mulia Suryadi dari ahli waris Lucas Mulia Suryadi kepada Tergugat Rekonvensi bertentangan dengan hukum sehingga tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi adalah pembeli beriktikad tidak baik sehingga tidak dilindungi hukum;
6. Menyatakan, masing-masing:
 - 1) Surat Jual Beli tanggal 15 Maret 1975;
 - 2) Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 52 tanggal 4 Desember 1981, yang dilakukan di hadapan Mohamad Said Tadjoejing, Notaris di Jakarta;
 - 3) Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak Nomor 84, tanggal 14 April 1986, di hadapan Arikanti Natakusuma, Notaris dan PPAT di Jakarta;
 - 4) Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa Nomor 85 tanggal 14 April 1986, di hadapan Arikanti Natakusuma, Notaris dan PPAT di Jakarta;
 - 5) Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 80 tanggal 28 Maret 1988, di hadapan Drs Haji Saidus Sjahr, Notaris dan PPAT di Jakarta;

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 09 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6) Akta Jual Beli Rumah dan Penyerahan Hak atas Tanah Nomor 194 tanggal 16 April 1990, di hadapan Rahmat Santoso, Notaris dan PPAT di Jakarta;
- 7) Surat Keterangan Waris Nomor 1/SKHW-SA/X/2011 tanggal 26 Oktober 2011;
- 8) Akta Jual Beli Rumah dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 194 tanggal 16 April 1990, di hadapan Rahmat Santoso, Notaris dan PPAT di Jakarta;

Sah dan mengikat;

7. Menyatakan tanah yang dikuasai Negara bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 2864 atas nama "Yayasan Djafar Bilfas Stichting" seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi) yang terletak di Gang Langgar, Nomor 8, RT 010/01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, berikut bangunan di atasnya, dengan batas-batas:

Sebelah Utara dengan Ompu Tuan Binur S;

Sebelah Selatan dengan Hotel Borobudur;

Sebelah Timur dengan Lie Heryanto;

Sebelah Barat dengan Rahmat Kurniadi;

adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

atau setidaknya menyatakan:

bahwa menurut hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pihak yang harus diprioritaskan dalam mendapatkan hak atas tanah tersebut;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara timbul;

Atau, dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 255/Pdt.G/2018/PN Jkt Pst., tanggal 4 Desember 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 09 K/Pdt/2021

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)



DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1882/Gunung Sahari Selatan atas tanah seluas 3.020 m² tanggal 9 Oktober 2014 sebagaimana Surat Ukur Nomor 00026/Gunung Sahari Selatan tanggal 5 September 2014 yang tercatat atas nama PT Ayalis Langgeng Wisesa adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menetapkan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa seluas 160 m² yang terletak di Jalan Angkasa Gang Langgar RT 10. RW 01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara Gang Langgar Jakarta Pusat;
Sebelah Selatan Hotel Borobudur Jakarta Pusat;
Sebelah Barat Gang Langgar Nomor 7 milik Penggugat;
Sebelah Timur tanah dan bangunan Gedung milik Lie Heryanto sebagai bagian dari tanah seluas 3.020 m² yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1882/Gunung Sahari Selatan atas nama Penggugat (PT Ayalis Langgeng Wisesa);
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang hingga saat ini masih menguasai dan tidak menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat;



6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya bilamana lalai menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan terhadap Tergugat telah dilakukan teguran (*aanmaning*);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp1.416.000,00 (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONVENSIS:

1. Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam gugatan rekonvensi ini yang hingga saat ini diperhitungkan nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 481/PDT/2019/PT DKI., tanggal 29 Oktober 2019, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 4 Desember 2018, Nomor 255/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst, yang dimohonkan banding tersebut sekedar penjantuhan hukuman uang paksa, sehingga amar putusan selengkapya sebagai berikut:

DALAM KONVENSIS

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;



2. Menyatakan Serifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1882/Gunung Sahari Selatan atas tanah seluas 3.020 m² tanggal 9 Oktober 2014 sebagaimana Surat Ukur Nomor 00028/Gunung Sahari Selatan tanggal 5 September 2014 yang tercatat atas nama PT Ayalis Langgeng Wisesa adalah sah dan berkekuatan hukum;
 3. Menetapkan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa seluas 160 m² yang terletak di Jalan Angkasa Gang Langgar RT 01 RW 01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara Gang Langgar Jakarta Pusat;
Sebelah Selatan Hotel Borobudur Jakarta Pusat;
Sebelah Barat Gang Langgar Nomor 7 milik Penggugat;
Sebelah Timur tanah dan bangunan gedung milik Lie Heryanto;
 4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang hingga saat ini masih menguasai dan tidak menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
 5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
 6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- DALAM REKONVENSİ:
1. Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
 2. Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam gugatan Rekonvensi ini yang hingga ini diperhitungkan nihil;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 3 Maret 2020 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Maret 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 31/Srt.Pdt.Kas/2020/PN.Jkt.Pst *juncto* Nomor 255/Pdt.G/2018/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 tanggal 23 Maret 2020;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 6 April 2020 kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban/kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 16 April 2020;

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 dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding yang diterima tanggal 23 Maret 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi serta seluruh alasan-alasan dalam memori kasasi Pemohon tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 481/PDT/2019/PT.DKI *juncto* Nomor 255/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst tanggal 22 Oktober 2019;

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 11 dari 17 hal. Put. Nomor 09 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Menghukum Pengugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisional Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan terbitnya Sertifikat HGB Nomor 721/Gunung Sahari Selatan atas nama Lucas Mulia Suryadi yang diterbitkan Turut Tergugat Rekonvensi bertentangan dengan hukum sehingga tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

3. Menyatakan demi hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1882/Gunung Sahari Selatan seluas 3.020 m² (tiga ribu dua puluh meter persegi) tanggal 9 Oktober 2014 Surat Ukur Nomor 00026/Gunung Sahari Selatan/2014, tanggal 5 September 2014 atas nama PT Ayalis Langgeng Wisesa yang mencakup bagian tanah yang dikuasai Negara bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 2864 atas nama "Yayasan Djafar Bilfas Stichting" seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi) yang terletak di Gang Langgar Nomor 8, RT 010/01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan batas-batas:

Sebelah Utara dengan Ompu Tuan Binur S;

Sebelah Selatan dengan Hotel Borobudur;

Sebelah Timur dengan Lie Heryanto;

Sebelah Barat dengan Rahmat Kurniadi;

tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Atau setidaknya menyatakan,

Halaman 12 dari 17 hal. Put. Nomor 09 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bagian tanah yang dikuasai Negara bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 2864 atas nama "Yayasan Djafar Bilfas Stichting" seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi) yang terletak di Gang Langgar Nomor 8, RT 010/01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagaimana disebutkan di atas, tidak termasuk dan dikeluarkan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1882/Gunung Sahari Selatan seluas 3.020 m² (tiga ribu dua puluh meter persegi), tanggal 9 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor 00026/Gunung Sahari Selatan/2014, tanggal 5 September 2014 atas nama PT Ayalis Langgeng Wisesa;

4. Menyatakan pemindahan hak atas Sertifikat HGB Nomor 721/Gunung Sahari Selatan atas nama Lucas Mulia Suryadi dari ahli waris Lucas Mulia Suryadi kepada Tergugat Rekonvensi bertentangan dengan hukum sehingga tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi adalah pembeli beriktikad tidak baik sehingga tidak dilindungi hukum;
6. Menyatakan, masing-masing:
 - 1) Surat Jual Beli tanggal 15 Maret 1975;
 - 2) Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 52 tanggal 4 Desember 1981, yang dilakukan di hadapan Mohamad Said Tadjoeing, Notaris di Jakarta;
 - 3) Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak Nomor 84, tanggal 14 April 1986, di hadapan Arikanti Natakusuma, Notaris dan PPAT di Jakarta;
 - 4) Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa Nomor 85 tanggal 14 April 1986, di hadapan Arikanti Natakusuma, Notaris dan PPAT di Jakarta;
 - 5) Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 80 tanggal 28 Maret 1988, di hadapan Drs Hqji Saidus Sjhar, Notaris dan PPAT di Jakarta;
 - 6) Akta Jual Beli Rumah dan Penyerahan Hak atas Tanah Nomor 194 tanggal 16 April 1990, di hadapan Rahmat Santoso, Notaris dan PPAT di Jakarta;

Halaman 13 dari 17 hal. Put. Nomor 09 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7) Surat Keterangan Waris Nomor 1/SKHW-SA/X/2011 tanggal 26 Oktober 2011;
- 8) Akta Jual Beli Rumah dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 194 tanggal 16 April 1990, di hadapan Rahmat Santoso, Notaris dan PPAT Jakarta;

Sah dan mengikat;

7. Menyatakan tanah yang dikuasai Negara bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 2864 atas nama "Yayasan Djafar Bilfas Stichting" seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi) yang terletak di Gang Langgar, Nomor 8, RT 010/01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, berikut bangunan di atasnya, dengan batas-batas:

Sebelah Utara dengan Ompu Tuan Binur S;

Sebelah Selatan dengan Hotel Borobudur;

Sebelah Timur dengan Lie Heryanto;

Sebelah Barat dengan Rahmat Kurniadi;

adalah milik Penggugat Rekonvensi;

atau setidaknya menyatakan:

bahwa menurut hukum Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang harus diprioritaskan dalam mendapatkan hak atas tanah tersebut;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara timbul;

Atau,

Apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Halaman 14 dari 17 hal. Put. Nomor 09 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 23 Maret 2020 serta kontra memori kasasi tanggal 16 April 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jakarta yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa terbukti Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa seluas 160 m² yang terletak di Jalan Angkasa, Gang Langgar, RT 010, RW 01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat berdasarkan yang merupakan bagian dari tanah milik Penggugat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1882/Gunung Sahari Selatan seluas 3.020 m² (tiga ribu dua puluh meter persegi), tanggal 9 Oktober 2014, sebagaimana Surat Ukur Nomor 00028/Gunung Sahari Selatan, tanggal 5 September 2014 yang tercatat atas nama Penggugat (PT Ayalis Langgeng Wisesa), sehingga penguasaan Tergugat atas tanah objek sengketa tanpa seijin Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 09 K/Pdt/2021

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)



- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PADMA BHERUMAL ASWANI 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;

MENGADILI:

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

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 09 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 25 Februari 2021 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, 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 Para Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Retno Kusriani, 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. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd/.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

ttd/.

Retno Kusriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Halaman 17 dari 17 hal. Put. Nomor 09 K/Pdt/2021

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)