



PUTUSAN

Nomor 49 K/Pdt/2018

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

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

MAMAT SUGANDI, bertempat tinggal di Cengkareng Elok Blok D RT 009 RW 001 Kelurahan Cengkareng Timur Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jerry Veris Hutabarat, S.H. dan kawan-kawan, para advokat pada Kantor Advokat Jerry V. Hutabarat & Rekan, beralamat di Jalan Gunung Sahari Nomor 57 C-D, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 14 Maret 2013;
Pemohon Kasasi;

Lawan:

1. **DEPARTEMEN KESEHATAN RI c.q. SEKRETARIAT JENDERAL c.q. BIRO KEUANGAN DAN PERLENGKAPAN**, berkedudukan di Jalan H.R. Rasuna Said Blok X5 Kavling Nomor 4-9 Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Sampurna (Kepala Biro Hukum dan Organisasi Setjen Kementerian Kesehatan RI) dan kawan-kawan, beralamat di Jalan H.R. Rasuna Said Blok X5 Kavling Nomor 4-9 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2010;
2. **SUWARSIH WARSITA TJARWA**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Menteng, Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di wilayah Republik Indonesia maupun di luar wilayah Republik Indonesia;
3. **RINI INDRIANI SARJDADIDJAJA**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Teuku Cik Ditiro Nomor 6 B RT 008 RW 002, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di wilayah Republik

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2018



4. Indonesia maupun di luar wilayah Republik Indonesia;
Notaris NETTY MARIA MACHDAR, S.H., bertempat tinggal di
Komplek Perkantor Harmoni Mas Jalan Kunir Blok A/3, Jakarta
Utara;

Para 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

- Memerintahkan Tergugat/atau siapapun yang mendapat kuasa dari padanya agar menunda pelaksanaan pengosongan tanah sengketa dan rumah sengketa selama pemeriksaan perkara a quo belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap;
- Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari apabila Tergugat I melaksanakan pengosongan tanah sengketa dan rumah sengketa terhitung sejak pelaksanaan pengosongan sampai kondisi rumah tersebut dipulihkan kembali kepada keadaan semula;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan putusan provisi sah dan berharga;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara sekaligus dan tunai berupa:
 - a) Kerugian materiel sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - b) Kerugian immateriel sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
5. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak yang mendapat hak prioritas untuk mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak milik atas tanah sengketa (tanah negara);

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Rumah dan Pindahan Hak Nomor 50 tertanggal 26 Februari 2009 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Netty Maria Machdar, S.H.;
7. Menyatakan Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas tanah sengketa;
8. Menyatakan Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas rumah sengketa;
9. Memerintahkan Tergugat I untuk menghentikan tindakan pengosongan terhadap tanah dan rumah sengketa;
10. Menyatakan putusan dalam perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);

Dan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili;
- Gugatan kabur/tidak jelas (*obscur libel*);

Bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 158/Pdt.G/2010/PN Jkt Sel dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Putusan Nomor 158/Pdt.G/2010/PN Jkt Sel tanggal 4 Agustus 2011 ditolak untuk seluruhnya dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;
Dalam Eksepsi:
- Menolak eksepsi Tergugat I;
Dalam Pokok Perkara:
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp2.461.000,00
(dua juta enam ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Bahwa kemudian putusan tersebut oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 175/Pdt/2012/PT DKI tanggal 11 Oktober 2012 dikuatkan dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 4 Agustus 2011 Nomor 158/Pdt.G/2010/PN Jkt Sel yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang 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 7 Maret 2013 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Maret 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 158/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 April 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 1 April 2013 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dan memori kasasi dari Pemohon Kasasi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 175/Pdt/2011/PT DKI tertanggal 11 Oktober 2011 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 158/Pdt.G/2010/PN Jkt Sel tertanggal 4 Agustus 2011;

Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi

- Memerintahkan Tergugat I atau siapapun yang mendapat kuasa dari padanya agar menunda pelaksanaan pengosongan tanah sengketa dan rumah sengketa selama pemeriksaan perkara a quo belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap;
- Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari apabila Tergugat I melaksanakan pengosongan tanah sengketa dan rumah sengketa terhitung sejak pelaksanaan pengosongan sampai kondisi rumah tersebut dipulihkan kembali kepada keadaan semula;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara sekaligus dan tunai berupa:
 - a. Kerugian materil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - b. Kerugian immateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
5. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat I sebagai pihak yang mendapat hak prioritas untuk mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak milik atas tanah sengketa (tanah Negara);

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 49 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)



6. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Rumah dan Pindahan Hak Nomor 50 tertanggal 26 Februari 2009 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Netty Maria Machdar, S.H.;
7. Menyatakan Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas tanah sengketa;
8. Menyatakan Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas rumah sengketa;
9. Memerintahkan Tergugat I menyatakan Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas tanah sengketa;
10. Untuk menghentikan tindakan pengosongan terhadap tanah dan rumah sengketa;
11. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun dan menyatakan Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas tanah sengketa perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 16 April 2013 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tanggal 1 April 2013 dan kontra memori kasasi tanggal 16 April 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pertimbangannya sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Alm. W. Tjarwa Sudjadidjaja diberi izin oleh Pemimpin Rumah Sakit Umum Pusat Jakarta (sekarang Rumah Sakit Umum Pusat Cipto Mangunkusumo/RSCM) untuk menghuni Rumah Dinas Negara milik Departemen Kesehatan pada tanggal 21 Juni 1961, namun setelah Alm. W. Tjarwa Sudjadidjaja pensiun ternyata tidak mengembalikan rumah tersebut kepada Departemen Kesehatan tetapi terus ditempati oleh ahli warisnya yaitu Tergugat II dan Tergugat III;



Bahwa Tergugat II dan Tergugat III merupakan pihak yang tidak memiliki hak atas objek sengketa sehingga tidak berhak menjualnya kepada Penggugat. Kedudukan Izin Mendirikan Bangunan dan catatan yang ada di Kantor Kelurahan pada prinsipnya tidak dapat menghilangkan Surat Izin Menghuni Rumah Negara yang diberikan kepada Alm. W. Tjarwa Sudjadidjaja karena rumah tersebut tetap dengan status Rumah Negara Golongan II. Dengan demikian, Penggugat tidak dapat dilindungi sebagai pembeli yang beritikad baik karena membeli dari orang yang tidak berhak, sehingga surat bukti kepemilikan hak juga tidak dapat dilindungi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MAMAT SUGANDI 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 dan ditambah 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 **MAMAT SUGANDI** 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 Selasa, tanggal 27 Februari 2018 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. 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 oleh Bony Daniel, 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. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

ttd/

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

Panitera Pengganti

ttd/

Bony Daniel, 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 |

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 49 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

Untuk Salinan:

Mahkamah Agung RI.

Atas nama Panitera,

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

196313251988031001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2018