



PUTUSAN

Nomor 674 PK/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam pemeriksaan peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

Ny. SUTINAH, bertempat tinggal di Jalan Rawa Selatan II Nomor 3 RT 010/07 Johar Baru, Kelurahan Kampung Rawa, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agustinus Payong Dosi, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Wisma Bhakti Mulya, Ruang 304, Jalan Kramat Raya Nomor 160, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Januari 2019;

Pemohon Peninjauan Kembali;

Lawan

EDY DERAHIM, bertempat tinggal di Jalan gading raya Blok B 1/7 Rt.008/RW.010 Kelapa Gading Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Taufik Hais, S.H., dan kawan-kawan, Para Avokat, berkantor di Jalan Cempaka Indah IX, Blok OC, Nomor 46, RT 006, RW 017, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Harapan Indah, Bekasi Barat 17131, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2019;

Termohon Peninjauan Kembali;

D a n:

DHARMANTO KUSMAJADI, bertempat tinggal di Jalan Pinang I Nomor 6 RT 003/001 Pondok Labu, Cilandak Jakarta Selatan;
Turut Termohon Peninjauan Kembali;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

1 dari 11 hal. Put. Nomor 674 PK/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dalam Pokok Perkara:

A. Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas sebuah rumah berikut tanah yang terletak di Jalan Rawa Selatan II Nomor 3 RT 010/07 Johar Baru, Kelurahan Kampung Rawa, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 25/Kampung Rawa seluas 298 m² atas nama Edy Derahim/Penggugat;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik dan harus dilindungi dari semua tindakan dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tindakan dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengelabui dan menipu Penggugat mengenai asal muasal dan keberadaan rumah berikut tanah yang menjadi objek jual beli adalah suatu tindakan perbuatan yang melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk dengan segera menyerahkan rumah berikut tanah kepunyaan Penggugat dalam keadaan kosong kepada Penggugat atau setidaknya mengembalikannya uang pembelian rumah berikut tanah sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus limapuluh juta rupiah) berikut bunga-bunga sebagai bentuk kerugian apabila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib;

2 dari 11 hal. Put. Nomor 674 PK/Pdt/2019



6. Menyatakan menurut hukum bahwa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 25, Akta Kuasa Menjual Nomor 25 a dan Akta Perjanjian Pengosongan Rumah Nomor 25 b yang dibuat Notaris dan PPAT Achmad bajumi, S.H., tanggal 24 Januari 2005 dan Akta Jual Beli Nomor 37/2005 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Darbi, S.H., adalah Akta-akta Otentik yang sah dan berharga dan mempunyai kekuatan/nilai pembuktian yang kuat kepunyaan Penggugat;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas sebuah rumah berikut tanah yang terletak di Jalan Rawa Selatan II Nomor 3 RT 010/07 Kelurahan Kampung Rawa, Kecamatan cempaka Putih Jakarta Pusat, sesuai dengan SHM. Nomor 25/Kampung Rawa atas nama Edy Derahim/Penggugat yang sekarang didiami dan dikuasi Tergugat I;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung jawab renteng untuk membayar ganti kerugian baik kerugian materil ataupun immateril kepada Penggugat;
9. Menyatakan besarnya ganti kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar:
 - a. Kerugian materil sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian immateril sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian baik materil ataupun immateril kepada Penggugat sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dengan tanda penerimaan yang sah dari Penggugat;
11. Menetapkan besarnya uang paksa yang harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat adalah sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) untuk tiap-tiap hari Tergugat I dan Tergugat II jika tidak memenuhi atau lalai memenuhi eksekusi putusan perkara ini;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar Uang Paksa kepada Penggugat sesuai dengan ketentuan *petitum* butir 11;

3 dari 11 hal. Put. Nomor 674 PK/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan dengan putusan serta merta, meskipun ada perlawanan banding atau kasasi;

14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;

B. Subsidairr:

Demi peradilan yang baik, mohon dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya;

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

- Gugatana Penggugat kurang pihak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 112/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. tanggal 9 September 2009 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

2. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 25, Akta Kuasa Menjual Nomor 25a, dan Akta Perjanjian Pengosongan Rumah No.25b, masing-masing tanggal 24 Januari 2005 yang dibuat dihadapan Achmad Bajumi, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta adalah sah menurut hukum dan Akta Jual Beli Nomor 37/2005 tertanggal 24 Januari 2005 yang dibuat dihadapan Darbi, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta adalah sah menurut hukum;

3. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik, maka secara hukum wajib dilindungi;

4. Menyatakan menurut hukum Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebuah rumah berikut tanah yang terletak di jalan Rawa Selatan II Nomor 3 RT 010/07 Johar Baru, Kelurahan Kampung Rawa, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 25/Kampung Rawa, seluas 298 m² (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) atas nama Edy Derahim (Penggugat);

4 dari 11 hal. Put. Nomor 674 PK/Pdt/2019



5. Menghukum Para Tergugat atau pihak ketiga yang menerima hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa sebagaimana tersebut dalam amar putusan Nomor 4 tersebut diatas, dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang *dwangsom* kepada Penggugat atas keterlambatan penyerahan tanah objek sengketa sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan ini dijatuhkan;
7. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul alam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp2.081.000,00 (dua juta delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 374/PDT/2010/PT.DKI tanggal 7 Juni 2011 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 112/Pdt.G/2009/PN.Jkt. Pst. tanggal 9 September 2009 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 374/PDT/2010/PT.DKI tanggal 7 Juni 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Tergugat I pada tanggal 6 Maret 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Januari 2019 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 11 Februari 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 09/Srt.Pdt.PK/2019/PN.Jkt.Pst. *juncto* Nomor 112/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat dan Terguga II pada tanggal 20 Maret 2019 dan tanggal 27 Maret 2019, kemudian Termohon Peninjauan Kembali mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 8 April 2019;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 11 Februari 2019 merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa adanya bukti baru (*novum*) kemudian memohon putusan sebagai berikut:

Membatalkan Putusan Perkara Perdata Nomor 374/PDT/2010/PT.DKI *juncto* Nomor 112/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst; dan

MENGADILI KEMBALI:

6 dari 11 hal. Put. Nomor 674 PK/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

1. Menerima dan membenarkan dalil pemohon peninjauan kembali untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pemohon Peninjauan Kembali adalah Pemohon yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan *novum* atau bukti baru yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali adalah *novum* atau bukti baru yang menentukan;
4. Menyatakan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Terbanding semula Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pemohon Peninjauan Kembali;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 39/Cempakah Putih/2001 yang ditandatangani oleh Pemohon Peninjauan Kembali dan almarhum suaminya H.R. Soebekti, S.H., selaku penjual objek sengketa dengan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Terbanding semula Tergugat II selaku pembeli objek sengketa dihadapan Ilyas Zaini, S.H., PPAT di Jakarta adalah tidak sah menurut hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 25, Akta Kuasa Menjual Nomor 25 a, dan Akta Perjanjian Pengosongan Rumah Nomor 25 b, masing-masing tertanggal 24 Januari 2005 yang diterbitkan oleh Achmad Bajumi, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta dan Akta Jual Beli Nomor 37/2005 tanggal 24 Januari 2005 yang diterbitkan oleh Darbi, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta kesemuanya ditandatangani oleh Dharmanto Kusmajadi selaku penjual dan Edy Derahim selaku pembeli atas objek sengketa adalah tidak sah menurut hukum dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 25/Kampung Rawa seluas 298 m² (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) tercatat atas nama Edy Derahim adalah tidak sah menurut hukum dengan segala akibat hukumnya;

7 dari 11 hal. Put. Nomor 674 PK/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pembanding semula Tergugat I adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal di atasnya yang terletak di Jalan Rawa Selatan II Nomor 3 RT 010/07, Kelurahan Kampung Rawa, Kecamatan Johar Baru Jakarta Pusat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 25/Kampung Rawa seluas 298 m² (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) tercatat atas nama Edy Derahim (Termohon Peninjauan Kembali);
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum lain;
10. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Ex aequo et bono, apabila Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Bahwa alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali tanggal 11 Februari 2019 dan kontra memori peninjauan kembali tanggal 8 April 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* ternyata bukti baru yang diajukan tidak dapat diterima sebagai bukti baru yang bersifat menentukan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa bukti baru yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali berupa: 1 (satu) lembar dokumen Akta Jual Beli Nomor 39/Cempaka Putih/2001 tanggal 21 Mei 2001 yang terdapat pada warkah pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat Nomor 1800 sampai dengan 1815 tahun 2001, yang didalamnya terdapat tandatangan atas nama Sutinah dan HR Soekbekti, S.H., yang non identik atau merupakan tandatangan yang berbeda dengan tandatangan Sutinah dan tandatangan HR Soekbekti, S.H.;
- Bahwa oleh karena bukti surat (*novum*) tidak termasuk katagori yang menentukan, surat bukti tersebut bukan tanda bukti hak Pemohon Peninjauan Kembali atas tanah objek sengketa;

8 dari 11 hal. Put. Nomor 674 PK/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali, dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* ternyata tidak ditemukan adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dan putusan *Judex Facti* tersebut;
- Bahwa adapun keberatan-keberatan Pemohon Peninjauan Kembali lainnya pada dasarnya hanya mengenai hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Facti*, sehingga pada prinsipnya alasan-alasan tersebut hanyalah merupakan perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan *Judex Facti* dalam menilai fakta persidangan, sehingga bukan merupakan kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 67 huruf f 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 tersebut di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali Ny. SUTINAH tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pemohon peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali 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 peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Ny. **SUTINAH** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

9 dari 11 hal. Put. Nomor 674 PK/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jum'at tanggal 4 Oktober 2019 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H. LL.M, 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. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

ttd/.

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

Ketua Majelis,

ttd/.

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

Panitera Pengganti,

ttd/.

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

Biaya-biaya:

1. Meterai	:	Rp	6.000,00
2. Redaksi	:	Rp	10.000,00
3. Administrasi	:		
<u>Peninjauan Kembali</u>	:	Rp	2.484.000,00 +
Jumlah	:	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I.

10 dari 11 hal. Put. Nomor 674 PK/Pdt/2019



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

a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

11 dari 11 hal. Put. Nomor 674 PK/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)