



**PUTUSAN**  
Nomor 160 PK/Pdt/2020

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

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

**R. BAMBANG SULIANTORO**, bertempat tinggal di Jalan Kemetiran Kidul Nomor 3, RT 56 RW 16, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Iwan Setiawan K., S.H., dan kawan, Para Advokat-Penasehat Hukum pada Kantor Advokat-Pengacara Iwan Setiawan K., S.H., & Rekan, berkantor di Kemetiran Kidul GT II/758, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2019;

Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n :

1. **H. KUSMONO**, bertempat tinggal di Karanganyar MG III/1152, RT/RW 065/018, Kelurahan Brontokusuman, Kecamatan Mergangsari, Kota Yogyakarta;
2. **JC SUDJAMI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan HOS Cokroaminoto Nomor 109, Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Heri Antoro, S.H., Advokat pada Kantor Advokat dan Pengacara JC. Sudjami, S.H., berkantor di Jalan HOS Cokroaminoto 109, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2019;
3. **ARIF BUDI SULISTYA, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Raya Janti Nomor 263, Dusun Kanoman, RT 08, Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, DI Yogyakarta;

Halaman 1 dari 10 Hal. Put. Nomor 160 PK/Pdt/2020



4. **BIMO SENO SANJAYA, S.H.**, Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Jalan Letjend Suprpto Nomor 88, Yogyakarta;

5. **NINI JAHARA, S.H.**, Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Jalan Ali Maksum Nomor 110, Krapyak Kulon, Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul;

Para Termohon Peninjauan Kembali;

D a n:

1. **DALISO RUDIANTO, S.H.**, Notaris, bertempat tinggal di Jalan P. Senopati Nomor 37, Yogyakarta;

2. **KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA**, berkedudukan di Jalan Kusumanegara, Yogyakarta;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali;

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 Yogyakarta untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;
3. Menyatakan menurut hukum, Penggugat adalah Pemilik atas sebidang Tanah Persil 2252 Blok VII seluas 784,5 m<sup>2</sup> (tujuh ratus delapan puluh empat koma lima meter persegi) berikut bangunan di atasnya yang terletak setempat dikenal dengan tanah dan bangunan di Jalan Ngampilan Nomor 13, Yogyakarta;
4. Menyatakan menurut hukum, Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp1.020.000.000,00 (satu miliar dua puluh juta rupiah);

Halaman 2 dari 10 Hal. Put. Nomor 160 PK/Pdt/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan menurut hukum, Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor M.834/Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 Nomor 33/Ngp/98 luas 768 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi) atas nama Tergugat II (objek sengketa) adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan berlaku;
7. Menyatakan menurut hukum, perikatan jual beli dari Tergugat II kepada Tergugat III sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor 21 tentang Ikatan Jual Beli tanggal 22 Oktober 2005 dan pemberian kuasa untuk menjual tersebut dalam Akta Nomor 22 tentang Kuasa Untuk Menjual tanggal 22 Oktober 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V adalah tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menyatakan menurut hukum, jual beli dari Tergugat III kepada Tergugat I atas tanah Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor M.834/Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 Nomor 33/Ngp/98 luas 768 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi) (objek sengketa) sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 26/2006 tanggal 4 April 2006 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum;
9. Menyatakan menurut hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut dalam Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor M.834/Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 Nomor 33/Ngp/98 luas 768 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi) dari Tergugat III kepada Tergugat I adalah peralihan hak yang bertentangan dengan hukum dan batal demi hukum;
10. Menyatakan menurut hukum, penguasaan tanah dan bangunan objek sengketa tersebut dalam Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor M.834/Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 Nomor 33/Ngp/98 luas 768 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi) oleh Tergugat I adalah penguasaan yang tanpa hak dan melawan hukum;
11. Menghukum Tergugat I untuk segera mengosongkan dan selanjutnya menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa tersebut dalam sertipikat hak milik atas tanah Nomor M.834/Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 Nomor 33/Ngp/98 luas 768 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi) kepada Penggugat dalam keadaan bersih dan

Halaman 3 dari 10 Hal. Put. Nomor 160 PK/Pdt/2020



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bebas dari segala bentuk pembebanan, bilamana perlu dengan bantuan alat keamanan Negara dan alat keamanan umum yang sah;

12. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding kasasi maupun verset (*uitvoerbaar bij voorraad*);

13. Memerintahkan kepada Para Turut Tergugat untuk menghormati, tunduk dan patuh pada Putusan ini;

14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau

Mohon Putusan yang adil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, IV dan V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya;

Eksepsi Tergugat I dan IV:

1. Tentang hubungan hukum;
2. Tentang status posisi Tergugat I dalam gugatan;
3. Kurang pihak;
4. Prematur;
5. Kedaluwarsa;
6. Objek sengketa;
7. *Obscuur libel* (kabur);

Eksepsi Tergugat II:

1. Eksepsio diskualifikasi;
2. Eksepsio *plurium litis concorsium*;
3. Eksepsio *obscure libel*;
4. *Onbevoegedheid van de* Notaris Daliso Rudianto S.H;

Eksepsi Tergugat V:

1. Tentang hubungan hukum;
2. Tentang pihak-pihak;
3. Tentang lewat waktu/kedaluwarsa;
4. Tentang *obscur libele*;

Halaman 4 dari 10 Hal. Put. Nomor 160 PK/Pdt/2020

#### 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

Bahwa terhadap gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Yyk, tanggal 2 November 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp7.068.000,00 (tujuh juta enam puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT YYK, tanggal 8 Maret 2018, kemudian atas putusan tersebut diajukan kasasi, yang ditolak oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 3319 K/Pdt/2018 tanggal 19 Desember 2018;

Menimbang, bahwa putusan Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 3319 K/Pdt/2018 tanggal 19 Desember 2018 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 16 Juli 2019 kemudian terhadapnya dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2019 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 25 Juli 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Yyk, *juncto* Nomor 6/PDT/2018/PT YYK, *juncto* Nomor 3319 K/Pdt/2018 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

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;

Halaman 5 dari 10 Hal. Put. Nomor 160 PK/Pdt/2020



Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 25 Juli 2019 merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata kemudian memohon putusan sebagai berikut:

- Menerima permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Nomor 3319 K/Pdt/2018 yang dimohonkan peninjauan kembali tersebut;

Mengadili Sendiri:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;
3. Menyatakan menurut hukum, Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah Pemilik atas sebidang tanah persil 2252 Blok VII seluas 784,5 m<sup>2</sup> (tujuh ratus delapan puluh empat koma lima meter persegi) berikut bangunan di atasnya yang terletak setempat dikenal dengan tanah dan bangunan di Jalan Ngampilan Nomor 13, Yogyakarta;
4. Menyatakan menurut hukum, Para Termohon Kasasi/Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;
5. Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Termohon Kasasi/Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebesar Rp1.020.000.000,00 (satu miliar dua puluh juta rupiah);
6. Menyatakan menurut hukum, Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor M.834/Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 Nomor 33/Ngp/98 luas 768 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi) atas nama Termohon Peninjauan Kembali II/Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II (objek sengketa) adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan berlaku;

Halaman 6 dari 10 Hal. Put. Nomor 160 PK/Pdt/2020





7. Menyatakan menurut hukum, perikatan jual beli dari Termohon Peninjauan Kembali II/Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II kepada Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi III/ Terbanding III/Tergugat III sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor 21 tentang Ikatan Jual Beli tanggal 22 Oktober 2005 dan pemberian kuasa untuk menjual tersebut dalam Akta Nomor 22 tentang Kuasa Untuk Menjual tanggal 22 Oktober 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Termohon Kasasi V adalah tidak sah dan batal demi hukum;

8. Menyatakan menurut hukum, jual beli dari Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III kepada Termohon Peninjauan Kembali I/Termohon Kasasi I/Terbanding I/ Tergugat I atas tanah Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor M.834/Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 Nomor 33/Ngp/98 luas 768 m<sup>2</sup> (objek sengketa) sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 26/ 2006 tanggal 4 April 2006 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum;

9. Menyatakan menurut hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut dalam sertipikat hak milik atas tanah Nomor M.834/Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 Nomor 33/Ngp/98 luas 768 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi) dari Termohon Kasasi III kepada Termohon Peninjauan Kembali I/Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Tergugat I adalah peralihan hak yang bertentangan dengan hukum dan batal demi hukum;

10. Menyatakan menurut hukum, penguasaan tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut dalam Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor M.834/Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 Nomor 33/Ngp/98 luas 768 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi) oleh Termohon Peninjauan Kembali I/Termohon Kasasi I/Terbanding I/ Tergugat I adalah penguasaan yang tanpa hak dan melawan hukum;

11. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali I/Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Tergugat I untuk segera mengosongkan dan selanjutnya menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa tersebut dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor M.834/Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 Nomor 33/Ngp/98 luas 768 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi) kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam keadaan bersih dan bebas dari segala bentuk pembebanan, bilamana perlu dengan bantuan alat keamanan Negara dan alat keamanan umum yang sah;

**12.** Memerintahkan kepada Para Turut Termohon Peninjauan Kembali/Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat untuk menghormati, tunduk dan patuh pada Putusan ini;

**13.** Menghukum Para Turut Termohon Peninjauan Kembali/Turut Termohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau

Mohon Putusan yang adil;

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Para Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali tanggal 29 Agustus 2019 yang menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Bahwa tidak terdapat kehilafan atau kekeliruan nyata dalam putusan kasasi/*Judex Juris* yang menolak kasasi Penggugat dan Putusan *Judex Facti* yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima atas dasar objek sengketa juga sedang menjadi objek pemeriksaan perkara yang sedang berjalan pada tingkat kasasi;

Bahwa putusan *Judex Facti* telah didukung oleh pertimbangan yang benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali R. BAMBANG SULIANTORO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali

Halaman 8 dari 10 Hal. Put. Nomor 160 PK/Pdt/2020

#### 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

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;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **R. BAMBANG SULIANTORO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 22 April 2020 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Dr. H. Panji Widagdo, 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 Para Anggota tersebut dan Unggul Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd

Halaman 9 dari 10 Hal. Put. Nomor 160 PK/Pdt/2020



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Unggul Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

**H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.**

**NIP. 19621029 198612 1 001**

Halaman 10 dari 10 Hal. Put. Nomor 160 PK/Pdt/2020

**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)