



PUTUSAN
Nomor 423 PK/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT MEINDO ELANG INDAH, diwakili oleh Direktur Utama Chan Jemmi, berkedudukan di Wisma Aneka Kimia Raya (AKR), Lantai 4/406, Jalan Panjang, Nomor 5, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Michael J. Christianto, B.Sc., S.H., M.M., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum JW & Partners Law Office, beralamat di Jalan Plaju, Nomor 14, Kebon Melati, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Mei 2017;
Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n

TING, AURELIA YUWITA ELIKA, dahulu bernama TING, TSUEN PU (dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis TING AURELIA YUWITA E), bertempat tinggal di Jalan Tanjung Duren Utara II/391, RT 011, RW 002, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat, selaku ahli waris dari Wen Chie Siang (almarhum), berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris Nomor 03/KHW/XII/2010 tanggal 16 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Dr. Agus Santoso Suryadi, S.H., M.H., Msi, M.kn., Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT di Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Johannes Raharjo, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Johannes Raharjo, S.H., M.H. & Partners, beralamat di Jalan Cikini IV, Nomor 20, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2017;

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 423 PK/Pdt/2018.



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

Termohon Peninjauan Kembali;

D a n

1. **PT METROPOLITAN DEVELOPMENT**, berkedudukan di Wisma Metropolitan I, Lantai 9, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 29-30, Jakarta;
2. **JEMMY CHAN** disebut juga **CHAN JEMMI**, dengan alamat kantor PT. Meindo Elang Indah, berkedudukan di Wisma Kimia Raya (AKR) Lantai 4/406, Jalan Panjang, Nomor 5, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Green Garden, Blok C I, Nomor 12, RT 002, RW 009, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kotamadya Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Adek Junjuran Syaid, S.H., M.H., M.Kn, dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Admus Law Office, beralamat di Jalan Pemuda Raya, Nomor M3, Rawamangun, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2017;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. MENTERI DALAM NEGERI cq. GUBERNUR DKI JAKARTA cq. WALIKOTA JAKARTA BARAT cq. CAMAT KEBON JERUK**, berkedudukan di Jalan Raya Kebon Jeruk, Nomor 2, Jakarta Barat;
4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MADYA JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Komplek Taman Permata Buana, Jalan Kembangan Raya, Jakarta Barat;

Turut Termohon Peninjauan Kembali I, II, III dan IV;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 423 PK/Pdt/2018.



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 Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk tidak melakukan segala aktivitas pendirian bangunan apapun baik permanen atau tidak permanen, diatas tanah obyek sengketa *a quo*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan:
2 (dua) bidang tanah dalam satu hamparan yang terletak di Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, setempat dikenal dengan nama Jalan Arjuna Utara – Jalan Kebon Raya, RT 001, RW 02, masing-masing:
 - Sebidang tanah luas 1.680 m² Persil 33 a S II sesuai Girik C 2548 atas nama Mingnarni Wenjaya (sebagian dari Girik C 370 Persil 33 a S II atas nama Djimah binti Mukri luas 1.023 ha), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1026/JB/1981 tanggal 8 September 1981 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Sutardjianto, Camat Kebon Jeruk, dan Akta Hibah Nomor 12 tanggal 4 Maret 1994 dari Mingnarni Wenjaya kepada Wen Chie Siang (Penggugat); dan
 - Sebidang tanah luas 1.810 m² Persil 33a S II sesuai Girik C Nomor 3157 atas nama Wen Chie Siang (sebagian dari Girik C 370 Persil 33 a S II atas nama Djimah binti Mukri luas 1.023 ha) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 020/KBJ/JB/1988 tanggal 4 Januari 1988, yang dibuat dihadapan Doktorandus Muhamad Misman, Camat Kebon Jeruk, Jakarta Barat,

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 423 PK/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)



Adalah sah milik Penggugat;

4. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 461/Duri berikut sertifikat-sertifikat pemisahannya dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 461/Duri, sepanjang yang objek tanahnya adalah diatas tanah milik Penggugat yaitu Girik C 2548 Persil 33 a S II luas 1.680 m² dan Girik C 3157 Persil 33 a S II luas 1.810 m² (sebagian dari Girik C 370 Persil 33 a S II atas nama Djimah binti Mukri) yang terletak di Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, setempat dikenal dengan Jalan Arjuna Utara – Jalan Kebon Raya, RT 001, RW 02;
5. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 220/2001 tanggal 5 Juni 2001 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat Rachmat Santoso, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Barat;
6. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7381/Duri atas nama Tergugat II, sepanjang yang objek tanahnya adalah diatas tanah milik Penggugat, yaitu Girik C 2548 Persil 33 a S II luas 1.680 m² dan Girik C 3157 Persil 33 a S II luas 1.810 m² (sebagian dari Girik C 370 Persil 33 a S II atas nama Djimah binti Mukri), yang terletak di Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, setempat dikenal sebagai Jalan Arjuna Utara – Jalan Kebon Raya, RT 001, RW 02;
7. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 6120/Duri Kepa atas nama Tergugat III sepanjang yang objek tanahnya diatas tanah milik Penggugat, yaitu Girik C 2548 Persil 33 a S II luas 1.680 m² dan Girik C 3157 Persil 33 a S II luas 1.810 m², yang terletak di Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, setempat dikenal sebagai Jalan Arjuna Utara – Jalan Kebon Raya, RT 001, RW 02;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membongkar pagar dan atau segala sesuatu yang didirikan di atas tanah milik Penggugat;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan atau siapapun juga yang menguasai tanah milik Penggugat untuk mengosongkan dan

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 423 PK/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan kepada Penggugat atas dua bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan, yang terletak di Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, setempat dikenal sebagai Jalan Arjuna Utara – Jalan Kebon Raya, RT 001, RW 02, yang masing-masing:

- Sebidang tanah luas 1.680 m² Persil 33 a S II sesuai Girik C 2548 atas nama Mingnarni Wenjaya (sebagian dari Girik C 370 Persil 33 a S II atas nama Djimah Binti Mukri luas 1.023 ha), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1026/JB/1981 tanggal 8 September 1981 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Sutardjianto, Camat Kebon Jeruk, dan Akta Hibah Nomor 12 tanggal 4 Maret 1994 dari Mingnarni Wenjaya kepada Wen Chie Siang (Penggugat);

Dan:

- Sebidang tanah luas 1.810 m² Persil 33a S II sesuai Girik C No. 3157 atas nama Wen Chie Siang (sebagian dari Girik C 370 Persil 33 a S II atas nama Djimah Binti Mukri luas 1.023 ha) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 020/KBJ/JB/1988 tanggal 4 Januari 1988, yang dibuat dihadapan Doktorandus Muhamad Misman, Camat Kebon Jeruk Jakarta Barat;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat ganti kerugian materiil sebesar Rp34.900.000.000,00 (tiga puluh empat miliar sembilan ratus juta rupiah) dan ganti kerugian immateriil sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah) secara sekaligus tunai sejak perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara *a quo*;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 per hari atas keterlambatan tidak dijalankan putusan *a quo*, yang dihitung sejak putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap;
13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya *verzet*, banding, kasasi dan peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij*

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 423 PK/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)



voorraad);

14. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi putusan ini;

15. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) dan salah alamat (*error in persona*);

Menimbang, bahwa Tergugat II dan III juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Gugatan Penggugat *nebis in idem*;

Pengajuan gugatan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* telah melampaui batas waktu yang ditentukan undang-undang;

Penggugat telah keliru menarik Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara oleh karena Tergugat II dan Tergugat III hanyalah pihak pembeli yang beriktikad baik yang tidak pernah mengenal dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat (gugatan *error in persona*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak dan kabur/*obscuur libel*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Putusan Nomor 355/Pdt.G/2013/PN Jkt. Bar. tanggal 25 Agustus 2014, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi - eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan:
 - 2 (dua) bidang tanah dalam satu hamparan yang terletak di Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, setempat dikenal dengan nama Jalan Arjuna Utara – Jalan Kebon Raya, RT 001, RW 02, masing-masing:
 1. Sebidang tanah luas 1.680 m² Persil 33 a S II sesuai Girik C 2548 atas nama Mingnarni Wenjaya (sebagian dari Girik C 370 Persil 33 a S II atas nama Djimah binti Mukri, luas 1.023 ha), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1026/JB/1981 tanggal 8 September 1981 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Sutardjianto, Camat Kebon Jeruk, dan Akta Hibah Nomor 12 tanggal 4 Maret 1994 dari Mingnarni Wenjaya kepada Wen Chie Siang (Penggugat);
Dan:
 2. Sebidang tanah luas 1.810 m² Persil 33a S II sesuai Girik C Nomor 3157 atas nama Wen Chie Siang (sebagian dari Girik C 370 Persil 33 a S II atas nama Djimah binti Mukri, luas 1.023 ha) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 020/KBJ/JB/1988 tanggal 4 Januari 1988, yang dibuat dihadapan Doktorandus Muhamad Misman, Camat Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
Adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 461/Duri berikut sertifikat-sertifikat pemisahannya dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 461/Duri, sepanjang yang obyek tanahnya adalah diatas tanah milik Penggugat yaitu Girik C 2548 Persil 33 a S II luas 1.680 m² dan Girik C. 3157 Persil 33 a S II luas 1.810 m² (sebagian dari Girik C 370 Persil 33 a S II atas nama Djimah binti Mukri) yang terletak di Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, setempat dikenal dengan Jalan Arjuna Utara – Jalan Kebon Raya, RT 001, RW 02;

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 423 PK/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

5. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7381/Duri atas nama Tergugat II, sepanjang yang obyek tanahnya adalah diatas tanah milik Penggugat, yaitu Girik C 2548 Persil 33 a S II luas 1.680 m² dan Girik C 3157 Persil 33 a S II luas 1.810 m² (sebagian dari Girik C 370 Persil 33 a S II atas nama Djimah binti Mukri), yang terletak di Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, setempat dikenal sebagai Jalan Arjuna Utara – Jalan Kebon Raya, RT 001, RW 02;
 6. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 6120/Duri Kepa atas nama Tergugat III sepanjang yang obyek tanahnya diatas tanah milik Penggugat, yaitu Girik C 2548 Persil 33 a S II luas 1.680 m² dan Girik C 3157 Persil 33 a S II luas 1.810 m², yang terletak di Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, setempat dikenal sebagai Jalan Arjuna Utara – Jalan Kebon Raya, RT 001, RW 02;
 7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membongkar pagar dan atau segala sesuatu yang didirikan di atas tanah milik Penggugat;
 8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan atau siapapun juga yang menguasai tanah milik Penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat atas dua bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan, yang terletak di Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, setempat dikenal sebagai Jalan Arjuna Utara – Jalan Kebon Raya, RT 001/RW 02, yang masing-masing:
 - Sebidang tanah luas 1.680 m² Persil 33 a S II sesuai Girik C 2548 atas nama Mingnarni Wenjaya (sebagian dari Girik C 370 Persil 33 a S II atas nama Djimah binti Mukri, luas 1.023 ha), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1026/JB/1981 tanggal 8 September 1981 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Sutardjianto, Camat Kebon Jeruk, dan Akta Hibah Nomor 12 tanggal 4 Maret 1994 dari Mingnarni Wenjaya kepada Wen Chie Siang (Penggugat);
- Dan:

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 423 PK/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

- Sebidang tanah luas 1.810 m² Persil 33a S II sesuai Girik C Nomor 3157 atas nama Wen Chie Siang (sebagian dari Girik C 370 Persil 33 a S II atas nama Djimah binti Mukri, luas 1.023 ha) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 020/KBJ/JP/1988 tanggal 4 Januari 1988, yang dibuat dihadapan Doktorandus Muhamad Misman, Camat Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
- 9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat ganti kerugian materiil sebesar Rp17.900.000.000,00 (tujuh belas miliar sembilan ratus juta rupiah) secara sekaligus tunai sejak perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;
- 10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara *a quo*, berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 355/Pdt.G/2013/PN Jkt.Bar. tanggal 10 Juli 2014;
- 11. Menghukum Turut Tergugat II untuk tunduk dan mentaati putusan ini;
- 12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp5.558.000,00 (lima juta lima ratus lima puluh delapan ribu rupiah);
- 13. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa pada tingkat banding atas permohonan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, putusan Pengadilan Negeri tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 212/PDT/2015/PT DKI. tanggal 3 Juni 2015;

Menimbang, bahwa kemudian pada tingkat kasasi atas permohonan Tergugat I/Pembanding I, Tergugat II/Pembanding II, Tergugat III/Pembanding III telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Putusan Nomor 375 K/Pdt/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: 1. PT. Meindo Elang Indah, 2. Jemmy Chan disebut juga Chan Jemmi, dan Pemohon Kasasi II: PT. Metropolitan Development tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I juga sebagai Turut Termohon Kasasi I,

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 423 PK/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II/Tergugat II, III/Pembanding II, III dan Pemohon Kasasi II juga sebagai Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 375 K/Pdt/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 10 Mei 2017 kemudian terhadapnya dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Mei 2017 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 3 November 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 355/Pdt.G/2013/PN Jkt. Bar. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari 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;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 3 November 2017 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat kekhilafan hakim dan kekeliruan yang nyata kemudian memohon putusan sebagai berikut:

- Menerima permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 375 K/PDT/2016 tanggal 14 Juni 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 212/PDT/2015/PT DKI. tanggal 3 Juni 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 355/Pdt.G/2013/PN Jkt.Bar. tanggal 25 Agustus 2014;

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 423 PK/Pdt/2018.



Mengadili Sendiri:

I. Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Pemohon Peninjauan Kembali (Tergugat II) untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Termohon Peninjauan Kembali (Penggugat) tidak dapat diterima;
- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali (Penggugat) untuk membayar seluruh biaya perkara;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Termohon Peninjauan Kembali (Penggugat) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pemohon Peninjauan Kembali (Tergugat II) tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Pemohon Peninjauan Kembali (Tergugat II) adalah pembeli yang beriktikad baik yang patut mendapatkan perlindungan hukum;
4. Menyatakan sah dan menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 220/2001 tanggal 5 Juni 2001;
5. Menyatakan sah dan menurut hukum Sertifikat Hak Guna Banguna Nomor 7381/Duri Kepa atas nama Tergugat II (Pemohon Peninjauan Kembali);
6. Menyatakan sah penguasaan fisik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7381/Duri Kepa atas nama Tergugat II (Pemohon Peninjauan Kembali);
7. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Berita Acara Sita Jaminan Nomor 355/Pdt.G/2013/PN Jkt. Bar. tanggal 10 Juli 2014 *juncto* Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 355/Pdt.G/2013/PN Jkt. Bar. tanggal 3 Juli 2014;
8. Memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk mengangkat sita jaminan atas objek jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 355/Pdt.G/2013/PN Jkt. Bar. tanggal

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 423 PK/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 Juli 2014 *juncto* Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat
Nomor 355/Pdt.G/2013/PN Jkt.Bar. tanggal 3 Juli 2014;

9. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali (Penggugat) untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali II telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali masing-masing pada tanggal 21 Desember 2017 dan tanggal 20 Desember 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Bahwa telah terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri yang mengabulkan gugatan Penggugat dan putusan kasasi yang menolak kasasi Tergugat II dan Tergugat III, karena tidak memberikan perlindungan hukum kepada Tergugat II dan Tergugat III sebagai pembeli tanah yang beriktikad baik. Rapat Kamar Perdata pada tanggal 14 - 16 Maret 2011 menghasilkan kaidah hukum sebagai berikut: "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak menjual". "Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak. Rumusan Kamar Perdata tanggal 14 - 16 Maret 2011 diperkuat pula dengan Rumusan Kamar Perdata tanggal 9 - 11 Oktober 2014 yang menghasilkan kriteria pembeli beriktikad baik, yaitu melakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, membeli dari pihak yang namanya disebut dalam surat kepemilikan dalam perkara ini sertifikat hak guna bangunan, terhadap tanah yang bersertifikat meminta keterangan dari Badan Pertanahan Nasional. Dalam perkara ini Tergugat II

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 423 PK/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

dan Tergugat III memenuhi kriteria sebagai pembeli beriktikad baik berdasarkan fakta berikut:

- Bahwa Tergugat II memperoleh tanah sengketa, status Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7381 dengan cara membeli dari Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 220/2001 tanggal 5 Juni 2001. Sebelum melakukan akta jual beli, Tergugat II telah meneliti data fisik dan data yuridis dari objek jual beli melalui Kantor Pertanahan Jakarta Barat dan telah memperoleh konfirmasi tentang kesesuaian data itu dengan daftar pada Kantor Pertanahan Jakarta Barat. Tergugat III juga membeli sebagian tanah berstatus Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7.381 dari Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 287/2001 tanggal 4 Juli 2001, kemudian tanah tersebut beralih status menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 6120 atas nama Tergugat III. Dalam proses akta jual beli Tergugat III juga telah meminta informasi tentang kesesuaian data fisik dan yuridis objek akta jual beli dan memperoleh informasi tentang kesesuaian data fisik dan yuridis dari Kantor Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa dengan demikian Tergugat II dan Tergugat III memenuhi kriteria sebagai pembeli tanah beriktikad baik karena membeli tanah dari pemiliknya yaitu Tergugat I sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7381 dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta telah pula melakukan ketelitian dengan cara pengecekan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional yang berwenang. Pada waktu akta jual beli tanah objek jual beli tidak dalam status sengketa dan disita;
- Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat I di Pengadilan Negeri Jakarta Barat terjadi pada tahun 2006 sedangkan jual beli antara Tergugat I sebagai penjual dan Tergugat II dan Tergugat III sebagai pembeli terjadi pada tahun 2001. Dengan demikian jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III terjadi lima tahun mendahului terjadinya sengketa antara Penggugat dan Tergugat I. Oleh sebab itu Putusan

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 423 PK/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

Pengadilan Negeri Nomor 447/Pdt/2006 *juncto* Pengadilan Tinggi Nomor 453/PDT/2008 *juncto* Kasasi Nomor 873 K/Pdt/2009 *juncto* Peninjauan Kembali Nomor 31 PK/Pdt/2011 tidak dapat menjadi pertimbangan atau dasar untuk membatalkan akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III serta sertifikat hak guna bangunan milik Tergugat II dan sertifikat hak milik Tergugat III sebagai hasil dari akta jual beli tersebut. Pertanggungjawaban hanya dibebankan kepada Tergugat I sebagai penjual yang tidak berhak sesuai dengan rumusan Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung pada tanggal 14 - 16 Maret 2011;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT MEINDO ELANG INDAH dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 375 K/PDT/2016 tanggal 14 Juni 2016 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Termohon Peninjauan Kembali I berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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:

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **PT MEINDO ELANG INDAH** tersebut;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 375 K/PDT/2016 tanggal 14 Juni 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 212/PDT/2015/PT DKI. tanggal 3 Juni 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 355/Pdt.G/2013/PN Jkt.Bar. tanggal 25 Agustus 2014;

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 423 PK/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)



MENGADILI KEMBALI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
 2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 3. Menghukum Tergugat I membayar kepada Penggugat sebesar Rp17.900.000.000,00 (tujuh belas miliar sembilan ratus juta rupiah);
 4. Memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk mengangkat sita jaminan atas objek jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 355/Pdt.G/2013/PN Jkt.Bar. tanggal 10 Juli 2014 *juncto* Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 355/Pdt.G/2013/PN Jkt.Bar. tanggal 3 Juli 2014;
 5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Menghukum Turut Termohon Peninjauan Kembali I untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan kembali sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 28 Juni 2018 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Muhammad Firman Akbar, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

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

ttd./

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

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 423 PK/Pdt/2018.



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

Panitera Pengganti,

ttd./

Muhammad Firman Akbar, S.H.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

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 PK.....	<u>Rp2.489.000,00</u>
Jumlah	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 1988031 001

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 423 PK/Pdt/2018.