



PUTUSAN
Nomor 190 PK/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

R. SUSILA, bertempat tinggal di Jalan Siaga I/21, Rt.010, Rw.005, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n:

1. **Ny. GUSTI IRAMA KARTINI**, bertempat tinggal, dahulu di Jalan Siaga I/21, Rt.010, Rw.005, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Provinsi Jakarta Selatan, sekarang menggunakan alamat adiknya di perumahan Mineral 2 Residence, Blok A5, Gang Galur, Rt.02, Rw.05, Jalan Cirende Raya, Pisangan, Tanggerang Selatan, (Depan Perumahan Bali Vieu);
2. **Ny. IRINA NASKAYATI KASUMA**, bertempat tinggal, dahulu di Jalan Siaga I/21, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Provinsi Jakarta Selatan, sekarang menggunakan alamat adiknya di Perumahan Mineral 2 Residence, Blok A 5, Gang Galur, Rt.02, Rw.05, Jalan Cirende Raya, Pisangan, Tanggerang Selatan, (Depan Perumahan Bali Viue);
3. **Ny. IMIRIA KUMALAWARDANI**, bertempat tinggal di Perumahan Mineral 2 Residence, Blok A 5, Gang Galur, Rt.02, Rw.05, Jalan Cirende Raya, Pisangan, Tanggerang Selatan, (Depan Bali View);
4. **BAPAK TEJA WOWOR/DIREKTUR PT WALL**, bertempat tinggal di Jalan Siaga I, Nomor 21, Rt.001, Rw.005, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
Nomor 1 sampai dengan 3 dalam hal ini memberikan

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 190 PK/Pdt/2021



kuasanya kepada Hero Indarto, S.H., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Indonesia Crisis Center (ICC), beralamat di Metropolitan Land Jalan Menteng Kejaro 6 Blok C2 Nomor 33 Ujung Menteng, Cakung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2020;

Para Termohon Peninjauan Kembali;

D a n

BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA SELATAN (B.P.N) REPUBLIK INDONESIA, KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN PROVINSI DKI JAKARTA, berkedudukan di Jalan Haji Alwi, Nomor 99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan Jakarta;
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 Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan gugatan Penggugat, seluruhnya untuk mengembalikan atas sebagian lahan tanah Penggugat yang diserobot ± 43 M2 dari SHM Nomor 604/Pejaten Barat yang luasnya menjadi 460 M2, semula atas nama Ny. Siti Aisyah, kemudian dihibahkan kepada anak-anaknya (Tergugat I, 2, dan 3) yang telah di jualnya kepada PT Walls/Pak Tedja Wowor (yang di atas namakan anaknya), sebagai pembeli;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah seluas ± 43 M2 bagian dari SHM Nomor 604/Pejaten Barat yang telah dijualnya oleh Tergugat I, II, dan III dan menyatakan Tergugat IV untuk mengembalikan tanah tersebut dalam keadaan semula secara sukarela;
3. Menyatakan Tergugat I, II dan III melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmartige daad*) atas penjualan tanah tersebut milik Penggugat,

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 190 PK/Pdt/2021



serta menyembunyikan permasalahan sengketa tanah kepada pembeli/ Tergugat IV dimana diatas tanah tersebut masih terdapa sengketa tanah yang belum tuntas masalahnya dengan pihak Penggugat;

4. Menyatakan Tergugat I, II dan III untuk menanggung resiko yang ditimbulkan akibat perbuatannya melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan transaksi jual beli tanah tersebut cacat demi hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas jual beli tersebut;
7. Menyatakan akibat kelalaian dan kecerobohan dalam menetapkan batas-batas pengukuran tanah, oleh petugas pelaksana BPN RI Jakarta Selatan di dalam proses penerbita SHM Nomor 604/Pejaten Barat terhadap batas-batas tanah tersebut tidak berlaku lagi;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun timbul *verzet*, *banding* atau *kasasi*;

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau melalui Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan lain yang seadil-adilnya dan benar;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I sampai dengan IV dan Tergugat V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat I sampai dengan IV:

1. Eksepsi Kewenangan Relatif (*relative competentie*);
2. Eksepsi *obscuur libel*/Gugatan tidak jelas atau Kabur;

Eksepsi Tergugat V:

1. Kompetensi absolut;
2. Gugatan Penggugat kurang pihak;
3. Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan;
4. Gugatan Penggugat kadaluarsa;

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak untuk seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan putusan Nomor 630/Pdt.G/2017/PN Jkt.Sel., tanggal 4 Juni 2018, yang amarnya sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi;



- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.826.000,00 (satu juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 630/Pdt.G/2017/PN Jkt.Slt., tanggal 4 Juni 2018 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 4 Juni 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali diajukan permohonan Peninjauan Kembali pada tanggal 8 Januari 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 630/Pdt.G/2017/PN Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti 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 seksama, 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 8 Januari 2020 merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat kekhilafan hakim dan atau kekeliruan yang nyata dan bukti baru (*Novum*) berupa:

1. Foto Copy Putusan Nomor 6302/Pdt.G/2017/PN Jkt.Sel (P.17);
2. Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 05978 (P.18);

Kemudian memohon putusan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Peninjauan Kembali (PK) *Novum*/Penggugat R.Susila bin H.R.Suryo;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

630/Pdt.G/2017/PN Jak.Sel., tanggal 4 Juni 2018 seluruhnya;

Mengadili Kembali :

1. Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali (PK) Novum seluruhnya;
2. Menyatakan terjadi adanya penyimpangan penyimpangan dalam pengukuran batas-batas tanah oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan dan Ny. Siti Aisyah sebagai petunjuk batas, sesuai Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4313/1985 atas Sertifikat Nomor 604/Pejaten Barat atas nama Ny.Siti Aisyah, kemudian dihibahkan ke Tergugat I, II dan III selanjutnya di jual ke Tergugat IV;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah yang diserobot seluas ± 30 M2 bagian dari SHM Nomor 604/Pejaten Barat yang telah di jualnya oleh Tergugat I, II dan III kepada Tergugat IV dan selanjutnya untuk mengembalikannya tanah tersebut sesuai seperti semula secara sukarela kepada Penggugat;
4. Menyatakan Ny. Siti Aisyah/Tergugat I, II dan III melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmartige daad*) atas penjualan sebagian (± 30 M2) tanah milik Penggugat tersebut yang diserobotnya, serta menyembunyikan permasalahan/perselisihan sengketa tanah yang belum tuntas dengan Pemohon Peninjauan Kembali (PK) Novum kepada Pembeli/Tergugat IV;
5. Memerintahkan terhadap Tergugat I, II dan III secara bersama-sama dergan Tergugat IV untuk mengembalikan posisi tanah Penggugat seperti semula sesuai gambar/denah lokasi berikut ukurannya (panjang dan lebar) seperti yang tergambar/tercetak dalam blu print rencana tata Kota Jakarta Selatan sebelumnya;
6. Menyatakan terhadap Tergugat I, II dan III secara bersama-sama tanggung renteng untuk menanggung semua resiko yang ditimbulkan akibat perbuatannya melawan hukum, (termasuk juga terhadap Tergugat IV sebagai pembeli) yang menjual tanah dalam kasus sergketa penyerobotan;
7. Menyatakan transaksi jual beli tanah dari Tergugat I, II dan III kepada Tergugat IV cacat hukum;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 190 PK/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

8. Menyatakan akibat kelalaiandan kecerobohan dalam menetapkan batas-batas pengukuran tanah, oleh pihak/petugas BPN Jakarta Selatan di dalam proses penerbitan SHM Nomor 604/Pejaten Barat atas Nama Ny.Suti Aisyah kemudian dihibahkan ke Tergugat I, II dan III, terhadap batas-batas tanah sebelah sisi Selatan antara R. Susila dan Teja tersebut tidak berlaku lagi;
9. Menyatakan Putusan ini dapat di jalankan lebih dahulu, meskipun timbul bentuk perlawanan dalam bentuk apapun.

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Para Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali tanggal 15 Juni 2020 yang menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Bahwa surat bukti baru/*novum* tersebut tidak bersifat menentukan karena bukan merupakan bukti hak kepemilikan atas tanah obyek perkara *a quo*;

Bahwa setelah meneliti secara saksama Memori Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali, dan Kontra Memori Peninjauan Kembali dari Termohon Peninjauan Kembali, dihubungkan dengan pertimbangan putusan *judex juris* ternyata tidak ditemukan adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan *judex juris* tersebut;

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1409/Pdt.G/2009/PN Jkt.Sel., yang telah berkekuatan hukum tetap bahwa SHM Nomor 604/Pejaten Barat atas nama Tergugat I,II, III telah ditetapkan status hukum tanah tersebut adalah milik Tergugat I, II,III, oleh karena itu Tergugat IV yang telah membeli tanah tersebut beritikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum karena Tergugat IV membeli tanah bersertifikat, tanah tersebut tidak dalam status sebagai barang jaminan atau dalam keadaan disita;

Bahwa adapun alasan keberatan-keberatan Para Pemohon Peninjauan Kembali yang lainnya pada dasarnya hanya mengenai hal-hal

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 190 PK/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *judex juris*, sehingga pada prinsipnya keberatan-keberatan tersebut adalah merupakan perbedaan pendapat antara para Pemohon Peninjauan Kembali dengan *judex juris* 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 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, terakhir dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan 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 yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali R. SUSILA tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 31 Maret 2021 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 190 PK/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

terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Ayumi Susriani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd.

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

Ttd.

Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd.

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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi PK ...	<u>Rp2.480.000,00</u>
J u m l a h	<u>Rp2.500.000,00</u>

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 8 dari 8 hal. Put. Nomor 190 PK/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)