



**PUTUSAN**  
Nomor 1033 PK/Pdt/2019

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

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

1. **SRI DENDANG;**
2. **RIAN ADIPUTRA;**
3. **VALDY SAPUTRA AFANDI;**
4. **VALDA JELITA**, kesemuanya ahli waris Fandi, S.E., bertempat tinggal di Jalan Pajajaran, Blok M7, Nomor 16, Komplek Bea Cukai, RT 013, RW 007, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Kotamadya Jakarta Utara.

Nomor 3 selain bertindak untuk diri sendiri, dalam hal ini juga bertindak selaku penerima kuasa insidentil dari nomor 1, nomor 2 dan nomor 4 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Januari 2019 *juncto* Surat Izin Beracara Insidentil Nomor W.10.U3.HT.04.III/14/2019, tanggal 29 Maret 2019;

Para Pemohon Peninjauan Kembali;

**L a w a n**

**LEE HANG JOO**, bertempat tinggal di Apartemen Bumi Mas, Unit N, 11 A, Jalan Terogong Raya, Nomor 18, Cilandak, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Erik Prabualdi, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat pada Erik Tohir ISL *Law Firm*, beralamat di 18 *Office Park*, Lantai 22, *Amethyst Executive Suites*, Jalan T.B. Simatupang, Kavling 18, Jakarta Selatan, 12520, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2019;

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,

*Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 PK/Pdt/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas 1 (satu) unit *Apartment* Hilltop (Apartemen Bumimas), *Tower North*, Lantai 11, Unit A, Type 2 BR, terletak di Jalan Terogong Raya, Nomor 18 (*near* JIS – Pondok Indah) dan patut dilindungi;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa kepemilikan dan penghunian objek sengketa oleh Penggugat adalah sah menurut hukum yang berlaku dan patut dilindungi;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan/perbuatan Tergugat yang telah berupaya mengusir, menguasai dan mengklaim atas objek sengketa *a quo* milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan bukti kepemilikan objek sengketa *a quo* kepada Penggugat dan membantu Penggugat dalam pembaliknamaan bukti kepemilikan dimaksud menjadi atas nama Penggugat;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding dan/atau kasasi maupun peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau bilamana Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

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

- Gugatan Penggugat cacat hukum;
- Gugatan Penggugat kurang pihak;
- Gugatan Penggugat *error in persona*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Para Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 PK/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi;
2. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
3. Menyatakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan apartemen sengketa yang dikenal dalam perkara ini yang disebutkan Apartemen Bumimas, *Tower North*, Unit N, Lantai 11 A, dengan bukti Sertifikat Satuan Rumah Susun yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Nomor 576/X/II/Cilandak Barat, atas nama Fandi, S.E. adalah milik dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi bukan milik Tergugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi untuk mengembalikan dan memberikan apartemen sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi yang dikuasai oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi, setempat dikenal dan terletak di Apartemen Bumimas, *Tower North*, Unit N, Lantai 11 A, Sertifikat Satuan Rumah Susun yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Jakarta Selatan, Nomor 576/X/II/Cilandak Barat, atas nama Fandi, S.E. tanpa syarat dan seketika setelah putusan ini dibacakan;
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi menyerahkan dalam keadaan kosong apartemen sengketa milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi yang dikuasai oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi yang terletak di Apartemen Bumimas, *Tower North*, Unit N, Lantai 11 A, Sertifikat Satuan Rumah Susun yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Jakarta Selatan Nomor 576/X/II/Cilandak Barat, atas nama Fandi, S.E. tanpa syarat dan seketika setelah putusan ini dibacakan;
7. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sejak putusan ini dibacakan;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 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

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) terhitung sejak lalai melaksanakan isi putusan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 794/Pdt.G/2014/PN Jkt. Sel., tanggal 15 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat (Lee Hang Joo) untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat (Lee Hang Joo) adalah pemilik sah objek sengketa yaitu Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor 576/X/I, Kelurahan Cilandak Barat, Rusun Hunian Apartemen Bumimas, Jalan Terogong, RT 005, RW 010, Nomor 1.11.01, Lt. 11, Blok 1, Jakarta Selatan, luas 80 m<sup>2</sup>, atas nama Fandi, S.E. dan AJB tanggal 26 Desember 1997, Nomor 2986/Cilandak/1997, atas nama Fandi, S.E. dan patut dilindungi;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa kepemilikan dan penghunian objek sengketa yaitu Rusun Hunian Apartemen Bumimas, Jalan Terogong, RT 005, RW 010, Nomor 1.11.01, Lt. 11, Blok 1, Jakarta Selatan, luas 80 m<sup>2</sup>, atas nama Fandi, S.E. oleh Penggugat (Lee Hang Joo) adalah sah menurut hukum yang berlaku dan patut dilindungi;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan/perbuatan Tergugat yang telah berupaya mengusir, menguasai dan mengklaim atas objek sengketa *a quo* milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Memerintahkan kepada Tergugat (Sri Dendang, Rian Adiputra, Valdy Saputra Afandi, Valda Jelita) untuk membantu Penggugat dalam membaliknamakan bukti kepemilikan dimaksud dari atas nama Fandi,

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 PK/Pdt/2019



S.E. menjadi atas nama pihak lain sesuai persetujuan dari Penggugat (Lee Hang Joo);

6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.416.000,00 (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 325/PDT/2016/PT DKI., tanggal 15 Agustus 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permintaan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Desember 2015, Nomor 794/Pdt.G/2014/PN Jkt. Sel. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat membayar ongkos perkara di kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat kasasi, Mahkamah Agung menyatakan menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dengan Putusan Nomor 1432 K/Pdt/2017, tanggal 27 September 2017;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1432 K/Pdt/2017, tanggal 27 September 2017 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 28 September 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali III yang bertindak untuk dirinya sendiri dan juga sebagai Kuasa Insidentil dari Pemohon Peninjauan Kembali I, Pemohon Peninjauan Kembali II dan Pemohon Peninjauan Kembali IV diajukan permohonan peninjauan kembali pada hari Senin, tanggal 25 Maret 2019 sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Pernyataan Peninjauan Kembali Nomor 794/Pdt.G/2014/PN Jkt. Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari dan 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;

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

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali (ahli waris dari almarhum Fandi, S.E.);
2. Menyatakan Pemohon Peninjauan Kembali sebagai Pemohon Peninjauan Kembali yang baik;
3. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI Register Nomor 1432 K/Pdt/2017, tertanggal 27 September 2017 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 325/PDT/2016/PT DKI., tanggal 15 Agustus 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 794/Pdt.G/2014/PN Jkt. Sel., tertanggal 15 Desember 2015;
4. Menolak gugatan Penggugat/Termohon Kasasi (Lee Hang Joo, dkk.) untuk seluruhnya;
5. Menyatakan bahwa objek sengketa *a quo* dengan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 576/X/I/Cilandak Barat yaitu Apartemen Bumimas, *Tower North*, Lantai 11, Unit A, di Cilandak Barat, Jakarta Selatan adalah milik dari alm. Fandi, S.E. dan harus dikembalikan kepada ahli warisnya yaitu Para Pemohon Peninjauan Kembali;
6. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Atau apabila Majelis Hakim Agung dalam tingkat peninjauan kembali

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 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

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

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Juli 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Bahwa alasan permohonan peninjauan kembali Para Pemohon adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata karena putusan *ultra petita* yaitu *petitum* awal dalam gugatan “Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan bukti kepemilikan objek sengketa *a quo* kepada Penggugat dan membantu Penggugat dalam pembaliknamaan bukti kepemilikan dimaksud menjadi atas nama Penggugat”, kemudian dalam amar putusan menjadi “Memerintahkan kepada Tergugat (Sri Dendang, Rian Adiputra, Valdy Saputra Afandi, Valda Jelita) untuk membantu Penggugat dalam membaliknamakan bukti kepemilikan dimaksud dari atas nama Fandi, S.E. menjadi atas nama pihak lain sesuai persetujuan dari Penggugat (Lee Hang Joo)”, padahal Penggugat adalah warga negara Korea Selatan yang hanya mendapatkan sertifikat hak pakai bukan hak milik, maka seharusnya tidak dapat dibenarkan;

Bahwa alasan peninjauan kembali tersebut tidak dapat dibenarkan, sebab perubahan tersebut bukanlah *ultra petita*, melainkan hanya perubahan berdasarkan hasil persidangan, sedangkan substansi pokoknya bahwa objek sengketa milik Penggugat sudah benar dan sesuai dengan gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali SRI DENDANG dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Para Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 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

Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah 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 Para Pemohon Peninjauan Kembali: **1. SRI DENDANG, 2. RIAN ADIPUTRA, 3. VALDY SAPUTRA AFANDI, 4. VALDA JELITA** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2019, oleh Dr. H.M. Syarifuddin, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., CN., M.Kn. dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut, dan Thomas Tarigan, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti dan tidak dihadiri para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H., CN., M.Kn.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H.M. Syarifuddin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd./

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 10.000,00
3. Administrasi PK .....	<u>Rp2.484.000,00 +</u>
Jumlah	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan:

Mahkamah Agung RI.  
Atas nama Panitera,  
Panitera Muda Perdata,

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 PK/Pdt/2019





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

*Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 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)