



PUTUSAN
Nomor 1405 PK/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **INDAH ASRI AYUNING**, bertempat tinggal di Bukit Pamulang Indah, Blok.F-6/I, RT 002, RW 013, Kelurahan Pamulang Timur, Tangerang Selatan;
2. **ERWINA SALSABILA**, bertempat tinggal di Bukit Pamulang Indah, Blok.F-6/1, RT 002, RW 013, Kelurahan Pamulang Timur, Tangerang Selatan;

Dalam hal ini semuanya memberi kuasa kepada Solahudin Pugung, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum SP & Partners, beralamat di Wisma Kenanga, Nomor 135, Jalan Melati Raya, Pondok Melati, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2024;
Para Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n:

1. **HERU SUTARMAN**, bertempat tinggal di Sidamaju Maja Tengah, RT 004, RW 001, Kelurahan Semampir, Kecamatan Banjarnegara, Jawa Tengah;
2. **DIANA WACHYUNI**, bertempat tinggal di Bukit Pamulang Indah, Blok.F-6/1, RT 002, RW 013, Kelurahan Pamulang Timur, Tangerang Selatan Banten;

Para Termohon Peninjauan Kembali;

D a n:

1. **PANDU ANAS ABIMANYU**, bertempat tinggal di Bukit Pamulang Indah, Blok.A-19/5, RT 005/04, Kelurahan Pamulang Timur, Tangerang Selatan;

Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 1405 PK/Pdt/2024



2. **NETTY ELVIRA, S.H., PPAT**, beralamat di Jalan Raya Puspiptek, Nomor 17A, Muncul Cisauk, Setu, Bakti Jaya, Setu, Kota Tangerang Selatan Banten;

3. **KAKAN PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Tangerang, Jalan Abdul Hamid, Kaveling 8, Tigaraksa Tangerang;

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, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan seperti tersebut di atas;
3. Menyatakan Para Penggugat yaitu:
 - 3.1. Indah Asri Ayuning,
 - 3.2. Pandu Anas Abimanyu,
 - 3.3. Erwina Salsabila,adalah para ahli waris sah dari almarhum Erwan Hutagalung;
4. Menyatakan Erwan Hutagalung (almarhum) sebagai pemilik sah atas separuh bagian dari objek sengketa berupa:
 - 1 (satu) unit rumah di atas sebidang tanah seluas 169 m² (seratus enam puluh sembilan meter persegi) bersertipikat Hak Milik Nomor 05945/Desa Pamulang (semula Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1935/Desa Pamulang), Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1986, Nomor 7836/1986, terdaftar atas nama Nyonya Diana Wachyuni (Tergugat II), terletak di Bukit Pamulang Indah, Blok F6/1, Kelurahan Pamulang, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah barat : dengan taman kompleks,

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 1405 PK/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah timur : dengan Ny. Sandra,
 - Sebelah utara : dengan Tn. Mahfud,
 - Sebelah selatan : dengan jalan umum kompleks,
yang merupakan bagian dari harta bersama dalam perkawinannya
dengan Tergugat II (Diana Wachyuni);
5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 26 Februari 2003, Nomor 61/2003 tentang peralihan hak atas sebidang tanah seluas 169 m² (seratus enam puluh sembilan meter persegi), terletak di Bukit Pamulang Indah, Blok F6/1, Kelurahan Pamulang, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah barat : dengan taman kompleks,
 - Sebelah timur : dengan Ny. Sandra,
 - Sebelah utara : dengan Tn. Mahfud,
 - Sebelah selatan : dengan jalan umum kompleks,
- dari Tergugat II kepada Tergugat I, yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat I (Netty Elvira, S.H.) adalah tidak sah, cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan perubahan nama dari nama Tergugat II menjadi nama Tergugat I dalam Buku Sertipikat Hak Milik Nomor 05945/Desa Pamulang (semula Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1935/Desa Pamulang), Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1986, Nomor 7836/1986 oleh Turut Tergugat II adalah cacat hukum, tidak sah, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
9. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya *verzet*, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara;
11. Dan atau apabila Pengadilan Negeri Tangerang c.q. Majelis Hakim yang

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 1405 PK/Pdt/2024

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

memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan bijaksana (*ex aequo et bono*);

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

1. Gugatan Para Penggugat mengandung cacat (*error in persona*);
2. Gugatan Para Penggugat telah lampau waktu (*verjaring*);
3. Gugatan prematur;
4. Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi;
2. Menyatakan sah jual beli antara Diana Wachjuni/Tergugat II dalam Konvensi dengan Heru Sutarman/Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi atas sebidang tanah dengan luas 169 m² (seratus enam puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Tangerang, Bukit Pamulang Indah, Blok F6, Nomor 01, RT 002, RW 013, Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang Selatan, dengan batas-batas:
 - Sebelah utara : berbatasan dengan tanah Tn. Mahfud,
 - Sebelah selatan : berbatasan dengan jalan umum kompleks,
 - Sebelah timur : berbatasan dengan tanah Ny. Sandra,
 - Sebelah barat : berbatasan dengan taman kompleks,adalah sah milik Heru Sutarman/Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sesuai dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 05945 atas nama Heru Sutarman;
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam hal menguasai bidang tanah sengketa tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 1405 PK/Pdt/2024

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)



4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari apabila tidak mau menyerahkan tanah *a quo* kepada Penggugat Rekonvensi sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap serta tunai dan sekaligus;

5. Menyatakan hukum, akibat perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat Rekonvensi;

Penggugat Rekonvensi menderita kerugian materiil dan *immateriil* yang dirinci sebagai berikut:

Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi:

a. Kerugian materiil = Rp531.000.000,00;

b. Kerugian *immateriil* = Rp350.000.000,00;

Total Rp881.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh satu juta rupiah);

6. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menguasai bidang tanah *a quo* untuk segera menghentikan semua aktivitas di atas bidang tanah sengketa tersebut, rumah tinggal yang terletak di atas bidang tanah sengketa serta menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah tanah sengketa dan tanpa suatu beban apapun, apabila perlu dengan bantuan aparat keamanan negara/Kepolisian RI;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 865/Pdt.G/2017/PN Tng, tanggal 30 Januari 2019 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I;



Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat yaitu:
 - 2.1. Indah Asri Ayuning,
 - 2.2. Pandu Anas Abimanyu,
 - 2.3. Erwina Salsabila,adalah para ahli waris sah dari almarhum Erwan Hutagalung;
3. Menyatakan Erwan Hutagalung (almarhum) sebagai pemilik sah atas separuh bagian dari objek sengketa berupa:
 - 1 (satu) unit rumah di atas sebidang tanah seluas 169 m² (seratus enam puluh sembilan meter persegi) bersertipikat Hak Milik Nomor 05945/Desa Pamulang (semula Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1935/Desa Pamulang), Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1986, Nomor 7836/1986, terdaftar atas nama Nyonya Diana Wachyuni (Tergugat II), terletak di Bukit Pamulang Indah, Blok F6/1, Kelurahan Pamulang, Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah barat : dengan taman kompleks,
 - Sebelah timur : dengan Ny. Sandra,
 - Sebelah utara : dengan Tn. Mahfud,
 - Sebelah selatan : dengan jalan umum kompleks,yang merupakan bagian dari harta bersama dalam perkawinannya dengan Tergugat II (Diana Wachyuni);
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 26 Februari 2003, Nomor 61/2003 tentang peralihan hak atas sebidang tanah seluas 169 m² (seratus enam puluh sembilan meter persegi), terletak di Bukit Pamulang Indah, Blok F6/1, Kelurahan Pamulang, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah barat : dengan taman kompleks,
 - Sebelah timur : dengan Ny. Sandra,

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 1405 PK/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara : dengan Tn. Mahfud,
- Sebelah selatan : dengan jalan umum kompleks,

dari Tergugat II kepada Tergugat I, yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat I (Netty Elvira, S.H.) adalah tidak sah, cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;

6. Menyatakan perubahan nama dari nama Tergugat II menjadi nama Tergugat I dalam Buku Sertipikat Hak Milik Nomor 05945/Desa Pamulang (semula Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1935/Desa Pamulang), Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1986, Nomor 7836/1986 oleh Turut Tergugat II adalah cacat hukum, tidak sah, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara;
9. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp727.000,00 (tujuh ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi Banten telah memberikan Putusan Nomor 171/PDT/2021/PT BTN, tanggal 23 September 2021, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 865/Pdt.G/2017/PN Tng, tanggal 30 Januari 2019, yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 1405 PK/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Pembanding semula Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima gugatan dari Penggugat Rekonvensi selebihnya;
2. Menyatakan sah jual beli antara Diana Wachjuni/Tergugat II dalam Konvensi dengan Heru Sutraman/Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi atas sebidang tanah dengan luas 169 m² (seratus enam puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Tangerang, Bukit Pamulang Indah, Blok F6, Nomor 01, RT 002, RW 013, Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang Selatan, dengan batas-batas:
 - Sebelah utara : berbatasan dengan tanah Tn. Mahfud,
 - Sebelah selatan : berbatasan dengan jalan umum kompleks,
 - Sebelah timur : berbatasan dengan tanah Ny. Sandra,
 - Sebelah barat : berbatasan dengan taman kompleks,adalah sah milik Heru Sutarmam/Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sesuai dengan bukti Sertipikat Hak Milik Nomor 05945 atas nama Heru Sutarmam;
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam hal menguasai bidang tanah sengketa tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Terbanding Konvensi semula Para Terbanding Rekonvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari apabila tidak mau menyerahkan tanah *a quo* kepada Pembanding Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap serta tunai dan sekaligus;
5. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menguasai bidang tanah *a quo* untuk segera menghentikan semua aktivitas di atas bidang tanah sengketa tersebut, rumah tinggal yang terletak di atas bidang tanah sengketa serta menyerahkannya kepada

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 1405 PK/Pdt/2024

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

Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah tanah sengketa dan tanpa suatu beban apapun, apabila perlu dengan bantuan aparat keamanan negara/Kepolisian RI;

6. Menolak gugatan Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

- Menghukum Para Terbanding Rekonvensi semula Para Penggugat Konvensi/Tergugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan dan dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa kemudian atas putusan tersebut, diajukan kasasi dan Mahkamah Agung menyatakan menolak permohonan kasasi dengan Putusan Nomor 1508 K/Pdt/2023 tanggal 18 Juli 2023;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1508 K/Pdt/2023 tanggal 18 Juli 2023 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 18 September 2023, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2024, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 28 Maret 2024, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 865/Pdt.G/2017/PN Tng, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, 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;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 28 Maret 2024 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 1405 PK/Pdt/2024

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)



bahwa dalam putusan ini didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan, terdapat kekhilafan hakim atau sesuatu kekeliruan yang nyata, serta adanya *novum*/bukti baru berupa:

1. Surat keterangan dan/atau tanda terima yang dikeluarkan oleh PPAT Sitawati Ranadireksa tanggal 6 Januari 2014, (diberi tanda bukti PK-1);
2. Akta Hibah yang tidak di nomori dan tidak jadi ditandatangani yang dibuat oleh PPAT Sitawati Ranadireksa'ih Amat, tertanggal 3 Desember 1985, (diberi tanda bukti PK-2);
3. Surat Keterangan Bapak Margiono tanggal 8 Desember 2013, (diberi tanda bukti PK-3.a);
4. Kuitansi dari Bapak Margiono, tanggal 10 Desember 2013, (diberi tanda bukti PK-3.b);
5. Surat Penawaran Kredit (*offering letter*) dari Bank BRI Cabang Fatmawati, tanggal 19 Desember 2005, (diberi tanda bukti PK-4);
6. Tanda terima dokumen dari Bank BRI Cabang Fatmawati yang ditandatangani oleh Termohon PK I, tanggal 20 Desember 2005, (diberi tanda bukti PK-5);
7. Kuitansi dari CV Nesya Cake, tanggal 3 Agustus 2009, (diberi tanda bukti PK-6.a);
8. Anggaran dana pinjaman ke Ibu Sri Pujihati-CV Nesya Cake oleh Termohon PK-II, (diberi tanda bukti PK-6.b);
9. Tanda terima tertanggal 13 Desember 1993, (diberi tanda bukti PK-7.a);
10. Surat Kuasa tanggal 19 Mei 1997, (diberi tanda bukti PK-7.b);
11. Struck pembayaran Termohon PK II pada Bank BRI Tahun 2010, (diberi tanda bukti PK-8)

Kemudian memohon putusan sebagai berikut:

1. Membatalkan Putusan Kasasi dalam Perkara Nomor 1508 K/Pdt/2023 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Banten dalam Perkara Nomor 171/PDT/2021/PT BTN;
2. Mengembalikan dan/atau menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam Perkara Nomor 865/Pdt.G/2017/PN Tng, yang isinya menyatakan:

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 1405 PK/Pdt/2024



Mengadili

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat yaitu:
 - a. Indah Asri Ayuning,
 - b. Pandu Anas Abimanyu,
 - c. Erwina Salsabila,adalah para ahli waris sah dari almarhum Erwan Hutagalung;
3. Menyatakan Erwan Hutagalung (almarhum) sebagai pemilik sah atas separuh bagian dari objek sengketa berupa:

1 (satu) unit rumah di atas sebidang tanah seluas 169 m² (seratus enam puluh sembilan meter persegi) bersertipikat Hak Milik Nomor 05945/Desa Pamulang (semula sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1935/Desa Pamulang), Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1986, Nomor 7836, terdaftar atas nama Nyonya Diana Wachyuni (Tergugat II), terletak di Bukit Pamulang Indah, Blok F.6/1, Kelurahan Pamulang, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut:

 - Sebelah barat : dengan taman kompleks,
 - Sebelah timur : dengan Ny. Sandra,
 - Sebelah utara : dengan Tn. Mahfud,
 - Sebelah selatan : dengan jalan umum kompleks,yang merupakan bagian dari harta bersama dalam perkawinannya dengan Tergugat II (Diana Wachyuni);
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 26 Februari 2003, Nomor 61/2003 tentang Peralihan Hak atas sebidang tanah seluas 169 m² (seratus enam puluh sembilan meter persegi), terletak di Bukit Pamulang Indah Blok F 6/1, Kelurahan Pamulang, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang,

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 1405 PK/Pdt/2024



dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah barat : dengan taman kompleks,
- Sebelah timur : dengan Ny. Sandra,
- Sebelah utara : dengan Tn. Mahfud,
- Sebelah selatan : dengan jalan umum kompleks,

dari Tergugat II kepada Tergugat I, yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat I (Netty Elvira, S.H) adalah tidak sah, cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;

6. Menyatakan perubahan nama dari nama Tergugat II menjadi nama Tergugat I dalam Buku Sertipikat Hak Milik Nomor 05945/Desa Pamulang (semula sertipikat Hak Guna bangunan Nomor 1935/Desa Pamulang), Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1986, Nomor 7836/1986 oleh Turut Tergugat II adalah cacat hukum, tidak sah, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara;
9. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ditaksir sebesar Rp727.000,00 (tujuh ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

Atau apabila:

Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara PK *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali I telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali tanggal 24 April 2024 yang menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali;



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

Bahwa terhadap alasan-alasan dari Para Pemohon Peninjauan Kembali tentang adanya bukti baru/*novum* berupa bukti PK-1 s/d PK-8 tidak dapat dibenarkan, sebab bukti baru tersebut bukan bukti baru yang menentukan, karena tidak dapat merubah fakta bahwa jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 61/2003, tanggal 26 Februari 2003 tentang Peralihan Hak atas sebidang tanah seluas 169 m² (seratus enam puluh sembilan meter persegi) yang dilakukan di hadapan PPAT yang dikuatkan oleh bukti TI-1 berupa persetujuan dari Erwan Hutagalung (almarhum) sebagai pihak yang berhak atas objek jual beli adalah sah menurut hukum dan mengikat;

Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali juga tidak dapat membuktikan kalau putusan *judex juris* dan *judex facti* didasarkan pada suatu kebohongan dan tipu mulihat karena tidak ada putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan tanda tangan dari Termohon Peninjauan Kembali I semula Tergugat I adalah palsu;

Bahwa demikian pula terhadap alasan adanya kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata juga tidak dapat dibenarkan oleh karena di dalam putusan *judex juris* yang menguatkan putusan *judex facti* tidak terdapat kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusannya karena alasan-alasan tersebut merupakan perbedaan pendapat dan penilaian atas fakta serta bukti yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *judex juris*. Jual beli antara Diana Wachjuni/Tergugat II dengan Heru Sutraman/Tergugat I atas sebidang tanah dengan luas 169 m² (seratus enam puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Tangerang, Bukit Pamulang Indah, Blok F6, Nomor 01, RT 002, RW 013, Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang Selatan telah mendapat persetujuan dari Alm. Erwan Hutagalung sebagaimana surat pernyataan memberikan hak sepenuhnya dari Erwan kepada Diana Wachjuni tanggal 14 Oktober 2002 untuk melakukan transaksi jual beli rumah objek sengketa (bukti T.I-1), sehingga jual beli tersebut adalah sah,

Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 1405 PK/Pdt/2024



maka dari itu Heru Sutarman/Tergugat I adalah pemilik sah objek sengketa sesuai bukti Sertipikat Hak Milik Nomor 05945 atas nama Heru Sutarman, dan penguasaan objek sengketa oleh Para Penggugat Konvensi tanpa alas hak yang sah merupakan perbuatan melawan hukum. Lagi pula alasan-alasan yang merupakan perbedaan pendapat dan penilaian atas fakta tersebut bukanlah alasan untuk mengajukan Peninjauan Kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali: **INDAH ASRI AYUNING**, dan 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 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 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 Para Pemohon Peninjauan Kembali: 1. **INDAH ASRI AYUNING**, 2. **ERWINA SALSABILA** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam 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 2024 oleh Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan



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

dihadiri Para Anggota tersebut dan Nurhuda, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd

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

Ttd

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd

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

Panitera Pengganti,

Ttd

Nurhuda, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	:	Rp	10.000,00
2. Redaksi	:	Rp	10.000,00
3. Administrasi	:		
<u>Peninjauan Kembali</u>	:	Rp2.480.000,00 +	
Jumlah	:	Rp2.500.000,00	

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

ENNID HASANUDDIN

NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 15 dari 15 hal. Put. Nomor 1405 PK/Pdt/2024