



**PUTUSAN**  
Nomor 897 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. **ALDO RAHARJA**, bertempat tinggal di Jalan K. 1/9 Cipinang Muara RT 011, RW 003, Kelurahan Cipinang, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
2. **Ny. DAMAYANTI**, bertempat tinggal di Jalan Bukit Duri Permai Blok D/8 RT 014, RW 004, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Daniel Alfredo, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Legisperitus Lawyers, beralamat di Mega Plaza Building 12<sup>th</sup> Floor, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. C-3 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2019;

Para Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n :

1. **IKE DEWI HELMI**, bertempat tinggal di Jalan Prapanca Raya Nomor 21, RT 004, RW 003, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
2. **BAYU SUSANTO PUTRA**, bertempat tinggal di Prapanca Raya Nomor 21, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
3. **MUNIRO SALIM SIREGAR, S.H.**, baik selaku pribadi sekaligus dalam jabatan sebagai Notaris/PPAT, berkedudukan di Jalan Pinang Mas I/UU69 Jakarta Selatan;
4. **MUHAMMAD SOLEH UKON bin MUDAS**;
5. **Ny. MURTAMAH binti MUDAS bin H. NASAN**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Pendidikan GG. Cendana Nomor 46 Kp. Bulak RT 003, RW 003,

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 897 PK/Pdt/2019



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

Kelurahan Cinangka, Kecamatan Sawangan, Kota  
Depok, Jawa Barat;

Para Termohon Peninjauan Kembali;

D a n

**KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI cq  
KAKANWIL BPN PROVINSI DKI JAKARTA cq KEPALA  
KANTOR BPN JAKARTA SELATAN**, yang diwakili oleh  
Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan  
Avi Harnowo, S.T., M.Si., berkedudukan di Jalan H. Alwi Nomor  
99 Jagakarsa, Lenteng Agung, Jakarta Selatan, dalam hal ini  
memberi kuasa kepada Ignatius Ardi Susanto, S.H., M.H. dan  
kawan-kawan, para pegawai pada Kantor Pertanahan Kota  
Administrasi Jakarta Selatan, beralamat di Jalan H. Alwi Nomor  
99 Jagakarsa, Lenteng Agung, Jakarta Selatan, berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus tanggal 18 April 2019;

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  
Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Melarang Tergugat III dan Tergugat IV melakukan segala kegiatan baik di  
dalam maupun di sekitar tanah-tanah sengketa milik Penggugat dalam  
perkara ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah atas  
tanah-tanah sengketa yang termasuk bagian dari keseluruhan tanah Hak  
Milik Adat Girik Persil Nomor 55, Blok D. II, Kohir Nomor C 803, Jalan  
Batan, RT 005/RW 02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak,

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 897 PK/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan (yang pada saat gugatan ini diajukan alamatnya menjadi Jalan Lebak Bulus Raya Nomor 33, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan berdasarkan bukti (P-4 sampai P-6);

3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat III telah melanggar hak subyektif Penggugat sehingga dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan antara Tergugat V dan Tergugat VI bersama Tergugat III dan Tergugat IV di hadapan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 19 Tahun 2005, Akta Jual Beli Nomor 20 Tahun 2005 dan Akta Jual Beli Nomor 6 Tahun 2006 adalah cacat hukum, baik mengenai subjeknya maupun objeknya sehingga batal demi hukum;
6. Menyatakan bahwa Sertifikat Nomor 2925 Tahun 2005 dan Sertifikat Nomor 2926 Tahun 2005 yang diterbitkan oleh Tergugat VII cacat hukum karena tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga dibatalkan;
7. Menghukum Tergugat III untuk segera membongkar pagar yang mengelilingi tanah bukan sengketa dalam perkara ini seluas 475 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh lima meter persegi) milik Penggugat;
8. Menghukum Tergugat IV untuk segera membongkar bangunan ruko di dalam area tanah sengketa milik Penggugat;
9. Menghukum dan atau memerintahkan Para Tergugat untuk seketika dan sekaligus melakukan pembayaran kerugian sebesar Rp25.325.000.000,00 (dua puluh lima miliar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat;
10. Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat III dan Tergugat IV meninggalkan objek sengketa;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai berita acara penyitaan yang bersangkutan dalam perkara ini;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 897 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)



12. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Para Tergugat menyatakan *verzet*, banding ataupun kasasi;

13. Menghukum Para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II, III, IV, VII mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Tergugat II:

- Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum libellum*);

Tergugat III, IV:

- A. Eksepsi kompetensi absolut;
- B. Eksepsi plurium *litis consortium* (eksepsi kurang pihak);
- C. Eksepsi *obscuur libel* (gugatan Penggugat kabur);
- D. Eksepsi *error in persona* (orang yang ditarik sebagai tergugat keliru);

Tergugat VII:

- 1. Gugatan Penggugat *obscuur libel* (tidak jelas dan kabur);
- 2. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini (eksepsi kompetensi absolut);

Bahwa terhadap gugatan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 726/Pdt.G/2013/PN Jkt. Sel. tanggal 17 Februari 2015, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan permohonan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-VII

Dalam Pokok Perkara:

- 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2. Menyatakan bahwa menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah atas tanah-tanah sengketa yang termasuk bagian dari keseluruhan tanah hak milik adat Girik Persil Nomor 55, Blok D. II, Kohir Nomor C 803, Jalan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batan, RT 005/RW 02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (yang pada saat gugatan ini diajukan alamatnya menjadi Jalan Lebak Bulus Raya Nomor 33 Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat III telah melanggar hak subjektif Penggugat sehingga dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan Tergugat V dan Tergugat VI bersama Tergugat III dan Tergugat IV di hadapan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 19 Tahun 2005, Akta Jual Beli Nomor 20 Tahun 2005 dan Akta Jual Beli Nomor 6 Tahun 2006 adalah cacat hukum, baik mengenai subjeknya maupun objeknya sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan bahwa Sertifikat Nomor 4925 Tahun 2005 dan Sertifikat Nomor 4926 Tahun 2005 yang diterbitkan oleh Tergugat VII cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum Tergugat III untuk segera membongkar pagar yang mengelilingi tanah bukan sengketa dalam perkara ini seluas 475 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh lima meter persegi) milik Penggugat;
8. Menghukum Tergugat IV untuk segera membongkar bangunan ruko di dalam area tanah sengketa milik Penggugat;
9. Menghukum Tergugat-III dan Tergugat-IV yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai Berita Acara Penyitaan yang bersangkutan dalam perkara ini;
11. Menghukum Para Tergugat secara bersama-sama membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp4.216.000,00 (empat juta dua ratus enam belas ribu rupiah);
12. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 897 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

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 575/PDT/2016/PT DKI tanggal 15 Desember 2016;

Bahwa dalam tingkat kasasi, Mahkamah Agung telah memberikan Putusan Nomor 2285 K/Pdt/2017 tanggal 16 Mei 2018, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Mahkamah Agung Nomor 2285 K/Pdt/2017 tanggal 16 Mei 2018 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 19 Desember 2018 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2019 diajukan permohonan Peninjauan Kembali pada tanggal 21 Maret 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 726/Pdt.G/2013/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 21 Maret 2019;

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 21 Maret 2019 merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat suatu kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata kemudian memohon putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali dari Para Pemohon PK dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 897 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

Nomor 2285 K/Pdt/2017 tertanggal 16 Mei 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta 575/PDT/2016/PT DKI tertanggal 15 Desember 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 726/Pdt.G/2013/PN Jkt. Sel. tertanggal 17 Februari 2015;

3. Menyatakan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Nomor 2285 K/Pdt/2017 tertanggal 16 Mei 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta 575/PDT/2016/PT DKI tertanggal 15 Desember 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 726/Pdt.G/2013/PN Jkt. Sel. tertanggal 17 Februari 2015 tidak dapat dieksekusi (*non-executable*);
4. Menolak gugatan Termohon PK I dahulu Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);
5. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat membayar seluruh biaya perkara;
6. Menghukum Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Terbanding VI/Tergugat VII, untuk tunduk pada putusan ini;

Atau apabila Bapak Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia atau Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara Permohonan Peninjauan kembali a *quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Para Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali tanggal 24 April 2019 dan 26 April 2019 yang menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Bahwa alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali tanggal 21 Maret 2019 dan kontra memori peninjauan kembali tanggal 24 April 2019

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 897 PK/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan 26 April 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *judex juris* dan *judex facti* tidak terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa putusan didasarkan pada fakta pembelian objek sengketa oleh Tergugat III dan IV dilakukan oleh penjual yang ternyata terbukti bukan sebagai pemilik dari objek jual beli, sehingga jual beli tersebut tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali: ALDO RAHARJA dan Ny. DAMAYANTI 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. ALDO RAHARJA dan 2. Ny. DAMAYANTI** tersebut;
2. Menghukum Para 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 Senin, tanggal 2 Desember 2019 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H. dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ayumi Susriani,

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 897 PK/Pdt/2019





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

S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd.

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H. Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

Panitera Pengganti,

ttd.

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

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai ..... Rp 6.000,00
2. Redaksi ..... Rp 10.000,00
3. Administrasi PK ... Rp2.484.000,00
- J u m l a h ..... Rp2.500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 897 PK/Pdt/2019