



PUTUSAN

Nomor 689 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 antara:

NEVITA MEISARA SULISTYO, bertempat tinggal di Jalan Kemang Timur I Nomor 30 C, RT 006 RW 04, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Mursito Adi Sudarsono, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor TIO & Co, beralamat di Taman Kedoya Permai, Jalan Prisma Raya Blok A4 Nomor 3, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2017; Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n

RULITA ANIDA SIMARMATA, bertempat tinggal di Jalan Suhodo I Nomor 3, RT 003 RW 010, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan; Termohon Peninjauan Kembali;

D a n:

1. **IWAN TANUWIDJAYA**, bertempat tinggal di Kuningan Timur Nomor 12, RT 001 RW 005, Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan;
2. **Ny. ETTY ROSWITHA MOELIA, S.H.**, (Notaris/PPAT), beralamat di Rasuna Office Park Unit OO-09, Jalan H.R. Rasuna Said, Jakarta, 12960;
3. **KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTAMADYA JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jalan H. Alwi Nomor 99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan;
4. **Ny. SRI RACHMA CHANDRAWATI, S.H.**, (Notaris/

Halaman 1 dari 18 hal. Put. Nomor 689 PK/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT), beralamat di Jalan Senopati Raya Nomor 59,
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Para 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 untuk
memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya dengan Sertifikat Nomor 4542/Bangka, yang terletak di Jalan Kemang Timur Raya 57, RT 006 RW 03, Bangka, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Kemang Timur Raya 57, RT 006 RW 03, Bangka, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4542/Bangka kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan terlepas dari segala beban;
5. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, tanggal 24 Maret 2010 yang dibuat oleh Tergugat III dengan Akta Nomor 18, batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 16 Agustus 2010 Nomor 021/2010 yang dibuat Turut Tergugat II batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus yaitu:
 - a. Kerugian material sebesar Rp1.200.000.000,00 dan akan bertambah terus sampai Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyerahkan

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 689 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)



tanah terperkara kepada Penggugat secara baik dan terlepas dari segala beban;

b. Kerugian immaterial sebesar Rp1.000.000.000,00;

8. Memerintahkan Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan) untuk mengalihkan dan mencoret nama Tergugat II dari Sertifikat 4542/Bangka dan mencatatkan kembali nama Penggugat atas Sertifikat 4542/Bangka tersebut;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul *verzet* atau banding;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain:

Subsider: dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut diajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat I:

- Eksepsi tentang perubahan gugatan secara lisan terhadap alamat Tergugat III;
- Eksepsi tentang Surat Kuasa Khusus cacat formil;
- Eksepsi tentang identitas Tergugat tidak jelas;
- Eksepsi tentang gugatan salah alamat;
- Eksepsi tentang objek gugatan tidak jelas atau kabur (*obscur libel*);
- Eksepsi *plurium litis consortium*/eksepsi tentang kurang lengkapnya pihak yang digugat;
- Eksepsi tentang tidak ada atau tidak jelas hubungan antara posita dan petitum;

Eksepsi Tergugat II:

- Penggugat adalah subjek hukum yang sama sekali tidak punya kualitas untuk menggugat;

Halaman 3 dari 18 hal. Put. Nomor 689 PK/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) mengenai *posita* gugatan wanprestasi tapi yang dijadikan gugatan perbuatan melawan hukum;
- Gugatan kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);
- Gugatan prematur;
- Penggugat tidak dapat menghadirkan Tergugat III dalam persidangan perkara *a quo*, oleh karenanya para pihak dalam perkara ini tidak lengkap/tidak utuh/tidak sempurna;

Eksepsi Turut Tergugat I:

- Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat;

Eksepsi Turut Tergugat II:

- Penggugat adalah subjek hukum yang sama sekali tidak kualitas untuk menggugat;
- Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) mengenai *posita* gugatan wanprestasi tapi yang dijadikan gugatan perbuatan melawan hukum;
- Gugatan prematur;
- Penggugat tidak dapat menghadirkan Tergugat III dalam persidangan perkara *a quo*, oleh karenanya para pihak dalam perkara ini tidak lengkap/tidak utuh/tidak sempurna;

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan atas barang-barang/harta milik Tergugat Dalam Rekonvensi yang dimohonkan dalam perkara *a quo*;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat Dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan cedera janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat Dalam Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar seketika secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Dalam Rekonvensi uang ganti rugi atas kerugian material yang dialami oleh Penggugat Dalam

Halaman 4 dari 18 hal. Put. Nomor 689 PK/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi yaitu sebesar Rp102.500.000,00 (seratus dua juta lima ratus ribu rupiah);

5. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi membayar seketika secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Dalam Rekonvensi sebagai pengganti kerugian immaterial/moril yang dialami Penggugat Dalam Rekonvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa gugatan balik (rekonvensi) Tergugat II memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Kemang Timur Raya Nomor 57, RT 006 RW 03, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Sertifikat Hak Milik Nomor 4542;
- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli tanggal 16 Agustus 2010, Nomor 021, Tahun 2010 yang telah dibuat oleh Turut Tergugat II adalah sah menurut hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi

Halaman 5 dari 18 hal. Put. Nomor 689 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)



secara tunai dan sekaligus yaitu:

- a. Kerugian material sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) dan akan terus bertambah sampai tanah dan objek bangunan *a quo* tersewa penuh dari waktu ke waktu;
 - b. Kerugian immaterial sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - c. Ditambah bunga sebesar 7,75% (tujuh koma tujuh puluh lima persen) pertahun, dihitung sejak gugatan rekonvensi ini diajukan dalam perkara *a quo* sampai seluruhnya dibayar lunas;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi apabila lalai memenuhi ketentuan putusan dalam perkara ini sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan;
 - Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi atas tanah dan bangunan pada alamat dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
 - Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa terhadap gugatan konvensi tersebut dikabulkan sebagian, sedangkan terhadap gugatan dalam rekonvensi ditolak oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Putusan Nomor 477/Pdt.G/2014/PN Jkt. Sel. tanggal 12 Mei 2015, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya dengan Sertifikat Nomor 4542/Bangka,



yang terletak di Jalan Kemang Timur Raya Nomor 57, RT 006 RW 03, Bangka, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan;

4. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan tanah dan berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Kemang Timur Raya Nomor 57, RT 006 RW 03, Bangka, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4542/Bangka kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan terlepas dari segala beban;
5. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas tanggal 24 Maret 2010 yang dibuat oleh Tergugat III dengan Akta Nomor 18 cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 16 Agustus 2010 Nomor 021/2010 yang dibuat Turut Tergugat II cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Memerintahkan Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan) untuk mengalihkan dan mencoret nama Tergugat II dari Sertifikat Nomor 4542/Bangka dan mencatat kembali nama Penggugat atas Sertifikat 4542/Bangka tersebut;
8. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengembalikan uang Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi yaitu Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.916.000,00 (satu juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 551/PDT/2015/PT DKI. tanggal 30 November 2015,



yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Pembanding II semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Pembanding III semula Turut Tergugat I;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 477/Pdt.G/2014/PN Jkt. Sel. tanggal 12 Mei 2015 yang dimohonkan banding tersebut; dan

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Pembanding I semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Pembanding II semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara untuk Pengadilan tingkat banding, ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut diajukan kasasi, yang atas permohonan tersebut dikabulkan oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 1743 K/Pdt/2016, tanggal 24 November 2016, yang amarnya sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi RULITA ANIDA SIMARMATA tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 551/PDT/2015/PT DKI. tanggal 30 November 2015, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 477/Pdt.G/2014/PN Jkt. Sel. tanggal 12 Mei 2015;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut

Halaman 8 dari 18 hal. Put. Nomor 689 PK/Pdt/2018



Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya dengan Sertifikat Nomor 4542/Bangka, yang terletak di Jalan Kemang Timur Raya Nomor 57, RT 006 RW 03, Bangka, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan;
4. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan tanah dan berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Kemang Timur Raya Nomor 57, RT 006 RW 03, Bangka, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4542/Bangka kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan terlepas dari segala beban;
5. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas tanggal 24 Maret 2010 yang dibuat oleh Tergugat III dengan Akta Nomor 18 cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 16 Agustus 2010 Nomor 021/2010 yang dibuat Turut Tergugat II cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Memerintahkan Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan) untuk mengalihkan dan mencoret nama Tergugat II dari Sertifikat Nomor 4542/Bangka dan mencatat kembali nama Penggugat atas Sertifikat 4542/Bangka tersebut;
8. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengembalikan uang Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
- Menghukum Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat Konvensi,

Halaman 9 dari 18 hal. Put. Nomor 689 PK/Pdt/2018



Turut Tergugat I/Para Penggugat Rekonvensi/Para Pemanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Mahkamah Agung Nomor 1743 K/Pdt/2016, tanggal 24 November 2016 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 25 Juli 2017, kemudian terhadapnya dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2017 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 28 November 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 477/Pdt.G/2014/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 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 November 2017 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan (*novum*), berupa:

1. Akta otentik Pernyataan Nomor 01 tertanggal 9 November 2017 (bukti PK-1);
2. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Nevita Meisara Sulistyو berikut bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tahun 2011 (bukti PK-2);
3. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Nevita Meisara Sulistyو tahun 2012 (bukti PK-3);
4. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Nevita Meisara

Halaman 10 dari 18 hal. Put. Nomor 689 PK/Pdt/2018



Sulistyo tahun 2013 dari Bank DKI (bukti PK-4);

5. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Nevita Meisara Sulistyo berikut bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tahun 2014 (bukti PK-5);
6. Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Nevita Meisara Sulistyo berikut bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tahun 2015 (bukti PK-6);
7. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Nevita Meisara Sulistyo berikut bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tahun 2016 (bukti PK-7);
8. SPPT Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tahun 2017 (bukti PK-8);

Kemudian Pemohon Peninjauan Kembali memohon putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Konvensi;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1743 K/Pdt/2016, tanggal 24 November 2016, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 551/PDT/2015/PT DKI. tanggal 30 November 2015;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 551/PDT/2015/PT DKI. tanggal 30 November 2015;
4. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima seluruh eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah subjek hukum yang

Halaman 11 dari 18 hal. Put. Nomor 689 PK/Pdt/2018



tidak punya kualitas untuk menggugat;

3. Menyatakan gugatan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kabur (*obscur libel*) oleh karena mengenai gugatan wanprestasi tapi yang dijadikan gugatan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan gugatan kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);
5. Menyatakan gugatan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi prematur;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;
- Mengabulkan dalil-dalil Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi di dalam jawaban untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad baik;
- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli tanggal 16 Agustus 2010, Nomor 021 Tahun 2010 yang telah dibuat oleh Turut Tergugat II Konvensi adalah sah menurut hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
- Menyatakan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Kemang Timur Raya Nomor 57, RT 006 RW 03, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Sertifikat Hak Milik Nomor 4542;
- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara untuk seluruhnya;

Halaman 12 dari 18 hal. Put. Nomor 689 PK/Pdt/2018



Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Kemang Timur Raya Nomor 57, RT 006 RW 03, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Sertifikat Hak Milik Nomor 4542;
- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli tanggal 16 Agustus 2010, Nomor 021 Tahun 2010 yang telah dibuat oleh Turut Tergugat II Konvensi adalah sah menurut hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian yang dialami Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus, yaitu:
 - a. Kerugian material sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) dan akan terus bertambah sampai tanah dan objek bangunan *a quo* tersewa penuh dari waktu ke waktu;
 - b. Kerugian immaterial sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - c. Ditambah bunga sebesar 7,75% (tujuh koma tujuh puluh lima persen) pertahun, terhitung sejak gugatan rekonvensi ini diajukan dalam perkara *a quo* sampai seluruhnya dibayar lunas;
- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari secara tunai dan sekaligus kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi apabila

Halaman 13 dari 18 hal. Put. Nomor 689 PK/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lalai memenuhi ketentuan putusan dalam perkara ini sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan;

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas tanah dan bangunan pada alamat dari Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam upaya hukum peninjauan kembali berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena meskipun *novum* yang diajukan tidak bersifat menentukan akan tetapi telah ditemukan suatu kekhilafan Hakim dan/ataupun suatu kekeliruan yang nyata oleh *Judex Juris* dengan pertimbangan:

Bahwa sesuai fakta terungkap “dasar” diajukan gugatan Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali adalah cacat hukumnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 yang dibuat antara Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali dengan Tergugat I *i.c.* Iwan Tanuwidjaja/Turut Termohon Peninjauan Kembali, disebabkan “Judul” pengikatan jual beli tersebut ada kata-kata “lunas” padahal dalam isinya pembayaran dilakukan secara bertahap;

Bahwa *Judex Juris* dalam pertimbangannya “Tergugat II/Pemohon Peninjauan Kembali merupakan pembeli beriktikad tidak baik karena membeli tanah sengketa yang dalam status blokir”, hal ini disebabkan tanah objek sengketa senyatanya belum dibayar lunas oleh pembeli pertama *i.c.* Iwan Tanuwidjaja kepada pemilik asal *i.c.* Rulita Anida Simarmata;

Bahwa *Judex Juris* telah keliru yang kemudian salah mempertimbangkan tentang keabsahan “Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 24 Maret 2010” dengan alasan sebagai berikut:

Halaman 14 dari 18 hal. Put. Nomor 689 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)



Bahwa tentang judul yang ada kata-kata “lunas” sama sekali tidak mempengaruhi isi akta tersebut, karena secara sangat jelas dan disetujui oleh pemilik tanah/penjual/Termohon Peninjauan Kembali bahwa pembayaran dilakukan secara bertahap yaitu 3 (tiga) tahapan – pertama Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah), kedua sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan ketiga sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan hal ini sudah dilaksanakan – akan tetapi – masih tersisa, yang hal ini umum mengetahui kalau namanya Akta Pengikatan itu dimungkinkan pembayarannya belum lunas;

Bahwa dalam menindak lanjuti Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, pemilik tanah/penjual/Termohon Peninjauan Kembali memberikan pula “Surat Kuasa Jual” kepada pembeli *i.c.* Iwan Tanuwidjaja untuk menjual objek sengketa baik kepada dirinya sendiri ataupun kepada orang lain, yang dalam surat kuasa tersebut tidak ada suatu klausula yang melarang pengalihan objek sengketa kepada pihak lain;

Bahwa juga disertai Akta Pengosongan Rumah yang ditanda tangani dan dibuat oleh Rulita Anida Simarmata *vide* Akta Nomor 19 tanggal 24 Maret 2010;

Bahwa untuk melaksanakan pengalihan hak tersebut telah mendapatkan persetujuan dari anak-anak pemilik asal yaitu anak-anak pemilik tanah/penjual/Termohon Peninjauan Kembali *i.c.* Rulita Anida Simarmata masing-masing bernama Appraisal Altar, Ode Oasis Situmorang dan Agnesia Dameuili tanggal 22 Maret 2010;

Bahwa dengan dasar ini dan juga tidak melanggar aturan manapun, Iwan Tanuwidjaja menjual tanah objek sengketa kepada Nevita Meisara Sulistyو yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 021/2010 tanggal 16 Agustus 2010 yang ditindak lanjuti dengan membayar semua kewajiban kepada negara berupa pembayaran pajak terkait;

Bahwa sekaligus telah diserahkan pula “asli” Sertifikat Hak Milik Nomor 4542/Kelurahan Bangka tanggal 19 November 1999 dan diterima oleh pembeli *i.c.* Nevita Meisara Sulistyو berikut tanah dan rumahnya yang telah dalam keadaan kosong;

Halaman 15 dari 18 hal. Put. Nomor 689 PK/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mengenai adanya surat pemblokiran yang dikirim oleh pemilik asal *i.c.* Rulita Anida Simarmata, menurut hukum – hal ini tidak menghalangi jual beli atas tanah objek sengketa karena hal ini hanya menghalangi balik nama tanah objek sengketa, artinya pihak Badan Pertanahan Nasional tidak boleh melakukan balik nama sampai blokir dicabut atau karena lampainya 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan blokir dan tidak ada perintah Hakim untuk tetap dilanjutkan, yang faktanya balik nama baru dilakukan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 29 April 2011 (hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 129 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tanggal 1 Oktober 1997) karena perkara/gugatan *a quo* baru didaftar di Pengadilan pada tanggal 26 Agustus 2014;

Bahwa masalah belum dilunasinya sisa pembayaran harga tanah objek sengketa oleh Iwan Tanuwidjaja kepada Rulita Anida Simarmata tidak menyebabkan pengalihak objek sengketa kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat II karena hubungan hukum antara Iwan Tanuwidjaja dengan Rulita Anida Simarmata adalah merupakan hubungan utang piutang yang harus dipikul oleh Iwan Tanuwidjaja, bukan lagi hubungan jual beli karena jual beli telah selesai, sehingga tidak dapat membatalkan proses jual beli yang dilakukan antara Iwan Tanuwidjaja dengan Nevita Meisara Sulistyو karena semua persyaratan jual beli tanah telah terpenuhi, yang ditandai dengan pengalihan hak baik secara nyata maupun secara yuridis;

Bahwa dari fakta terurai di atas, Tergugat II/Nevita Meisara Sulistyو/Pemohon Peninjauan Kembali justru merupakan seorang pembeli yang beriktikad baik sehingga harus dilindungi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali NEVITA MEISARA SULISTYO dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1743 K/Pdt/2016. tanggal 24 November 2016 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali

Halaman 16 dari 18 hal. Put. Nomor 689 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

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 **NEVITA MEISARA SULISTYO** tersebut;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1743 K/Pdt/2016. tanggal 24 November 2016;

MENGADILI KEMBALI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi I untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi II untuk sebagian;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Kemang Timur Raya Nomor 57, RT 006 RW 03, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Sertifikat Hak Milik Nomor 4542;
4. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli tanggal 16 Agustus 2010, Nomor 021, Tahun 2010 yang telah dibuat oleh Turut Tergugat II adalah sah menurut

Halaman 17 dari 18 hal. Put. Nomor 689 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

hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali 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 Senin, tanggal 8 Oktober 2018 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan Dr. H. Panji Widagdo, 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 Bony Daniel, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
Ttd.
Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.
Ttd.
Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
Ttd.
Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd.
Bony Daniel, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK ...	Rp	2.489.000,00
Jumlah	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan:
Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 18 dari 18 hal. Put. Nomor 689 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)