



PUTUSAN
Nomor 986 PK/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

DIPL.ING HARJADI JAHJA, S.H., M.H., bertempat tinggal di Apartemen Slipi Lantai 8E Tower I, Jalan Letjen S. Parman Kavling 22-24 Jakarta Barat, 11480;
Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n:

1. **ZAINUDIN, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Letjend. Suprpto Nomor 77, RW 8, Sumur Batu, Kemayoran, Kota Jakarta Pusat 10640, dalam hal ini memberi kuasa kepada Febriana Sembiring, S.E., S.H., Advokat, berkantor di Apartemen Istana Harmoni Lantai Dasar 1J, Jalan Suryopranoto Nomor 2, Jakarta 10130, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juli 2018;
2. **NG SEE BO**, bertempat tinggal di Jalan Kejayaan Nomor 7 RT 06 RW 08, Kelurahan Krukut, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat;

Para Termohon Peninjauan Kembali;

D a n

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT, berkedudukan di Jalan Selaparang Blok B-15 Kavling B RW.10, Gunung Sahari Selatan, Kemayoran, Kota Jakarta Pusat;

Turut Termohon Kasasi;

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 11 hal. Put.Nomor 986 PK/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dalam Provisi:

1. Menyatakan Akta Kuasa Menjual Nomor 12, tanggal 3 Oktober 2013 batal demi hukum karena dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, peraturan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 17 K/Sip/1959, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2817 K/Pdt/1994, isinya tidak dijelaskan dan dibacakan kepada Penggugat, serta tidak dihadiri oleh ahli waris lainnya maupun saksi-saksi;
2. Menyatakan perbuatan hukum berupa peralihan hak melalui jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 187/2013, tanggal 27 Desember 2013 batal demi hukum, karena dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 12, tanggal 3 Oktober 2013 yang cacat dan batal demi hukum dengan segala akibatnya;
3. Menghukum Tergugat II untuk mengalihkan hak atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Petojo Binatu Gang 2 Nomor 3, Jakarta Pusat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 92/Petojo kepada seluruh ahli waris almarhum Hasan Jahja alias Jap Tjeng Soan dan almarhum Harjati alias Oey Kin Hiang Nio maupun kepada pihak ketiga yang memperoleh hak dari Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat merupakan salah seorang ahli waris yang sah dari almarhum Hasan Jahja dan almarhum Harjati;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Akta Kuasa Menjual Nomor 12, tanggal 3 Oktober 2013 dan Akta Jual Beli Nomor 187/2013, tanggal 27 Desember 2013, keduanya menurut hukum cacat formil, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, karena tidak dilakukan di hadapan saksi saksi dan dibacakan oleh Tergugat I selaku Notaris dan PPAT;

Halaman 2 dari 11 hal. Put.Nomor 986 PK/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat II untuk mengalihkan hak atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Petojo Binatu Gang 2 Nomor 3, Jakarta Pusat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 92/Petojo kepada seluruh ahli waris almarhum Hasan Jahja alias Jap Tjeng Soan dan almarhum Harjati alias Oey Kin Hiang Nio maupun kepada pihak ketiga yang memperoleh hak dari Tergugat II;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melayani dan memroses pengalihan hak dari Tergugat II maupun kepada pihak ketiga yang memperoleh hak dari Tergugat II terhadap seluruh ahli waris atas Sertifikat Hak Milik Nomor 92/Petojo yang dimohonkan Penggugat;
7. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tunduk dan melaksanakan putusan *a quo*;
8. Menghukum Tergugat II untuk mengosongkan dan menyerahkan penguasaan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Petojo Binatu Gang 2 Nomor 3, Jakarta Pusat maupun kepada pihak ketiga yang memperoleh hak dari Tergugat II, apabila perlu dengan bantuan aparat kepolisian;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi, baik secara materiil maupun immateriil kepada Penggugat sebesar Rp3.700.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus juta rupiah) yang terdiri dari:
 - a. Kerugian materiil yang terdiri dari:
 - 1) 8 (delapan) tahun tidak dapat menikmati haknya terhitung Akta Jual Beli Nomor 187/2013, tanggal 27 Desember 2013 sampai putusan berkekuatan hukum tetap x Rp70.000.000,00 (harga sewa per tahun) = Rp560.000.000,00 (lima ratus enam puluh juta rupiah);
 - 2) Biaya jasa Pengacara sampai putusan berkekuatan hukum tetap sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);Keseluruhan kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat tersebut mencapai sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
 - b. Kerugian immateriil, yang terdiri dari:

Halaman 3 dari 11 hal. Put.Nomor 986 PK/Pdt/2018



- 1) Kerugian atas waktu dan energi yang diderita oleh Penggugat akibat rasa trauma (*shock*) bahwa tanah dan bangunan warisan telah berpindah ke pihak lain tanpa adanya persetujuan yang sah secara hukum;
- 2) Kerugian atas beban mental yang luar biasa, depresi, dan ketidakmampuan untuk memperoleh tanah dan bangunan ahli waris;
- 3) Kerugian atas derita psikis pada waktu masa penahanan dikejar kejar oleh seseorang untuk memaksa penandatanganan Akta Kuasa Menjual;

Keseluruhan kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat tersebut mencapai sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat I dan Tergugat II memenuhi bunyi putusan yang telah berkekuatan hukum ini;
11. Menyatakan sah dan berharga peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Petojo Binatu Gang 2 Nomor 3, Jakarta Pusat;
12. Menghukum, Turut Tergugat untuk tunduk pada Isi putusan perkara *a quo*;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara ini;

Atau:

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

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

Dalam Eksepsi Tergugat I:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak;
2. Notaris sebagai Tergugat;
3. Tergugat II telah meninggal dunia;

Dalam Eksepsi Tergugat II

1. Gugatan Penggugat kurang lengkap pihak-pihaknya (*exceptio plurilum*)



litis consortium);

2. Gugatan Penggugat mengandung kesalahan dalam menempatkan pihak/salah subjek Tergugat (*exception error in persona*);
3. Gugatan Penggugat cacat formil karena Tergugat II sudah meninggal dunia sebelum gugatan diajukan;

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli yang dilaksanakan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 187/2013, tanggal 27 Desember 2013 mengikat dan sah menurut hukum;
3. Menyatakan para ahli waris almarhum Ng See Bo adalah pemilik hak atas objek tanah dan bangunan rumah di atasnya, yang terletak di jalan Petojo Binatu Gang 2, Nomor 3, RT 006, RW 07, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, Sertifikat Hak Milik Nomor 92/Petojo;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi, baik materiil Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) yang akan disumbangkan kepada fakir miskin dan panti jompo yang membutuhkan;

Apabila:

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 443/Pdt.G/2017/PN Jkt.Pst. tanggal 20 Maret 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 5 dari 11 hal. Put.Nomor 986 PK/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.116.000,00 (satu juta seratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut, yaitu Putusan Nomor 443/Pdt.G/2017/PN Jkt.Pst. tanggal 20 Maret 2018 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 20 April 2018, kemudian terhadapnya oleh Penggugat diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 3 Juli 2018, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 27/Srt.Pdt.PK/2018/PN Jkt.Pst. *juncto* Nomor 443/Pdt.G/2017/PN Jkt.Pst. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang Undang, oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 3 Juli 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya memohon putusan sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan permohonan peninjauan kembali Pemohon Peninjauan Kembali;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 443/Pdt.G/2017/PN Jkt.Pst.;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi

Halaman 6 dari 11 hal. Put.Nomor 986 PK/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

1. Menyatakan Akta Kuasa Menjual Nomor 12, tanggal 3 Oktober 2013 batal demi hukum karena dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, peraturan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 17 K/Sip/1959, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2817 K/Pdt/1994, isinya tidak dijelaskan dan dibacakan kepada Penggugat, serta tidak dihadiri oleh ahli waris lainnya maupun saksi-saksi;
2. Menyatakan perbuatan hukum berupa peralihan hak melalui jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 187/2013, tanggal 27 Desember 2013 batal demi hukum, karena dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 12, tanggal 3 Oktober 2013 yang cacat dan batal demi hukum dengan segala akibatnya;
3. Menghukum Tergugat II untuk mengalihkan hak atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Petojo Binatu Gang 2 Nomor 3, Jakarta Pusat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 92/Petojo kepada seluruh ahli waris almarhum Hasan Jahja alias Jap Tjeng Soan dan almarhum Harjati alias Oey Kin Hiang Nio maupun kepada pihak ketiga yang memperoleh hak dari Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat merupakan salah seorang ahli waris yang sah dari almarhum Hasan Jahja dan almarhum Harjati;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Akta Kuasa Menjual Nomor 12, tanggal 3 Oktober 2013 dan Akta Jual Beli Nomor 187/2013, tanggal 27 Desember 2013, keduanya menurut hukum cacat formil, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, karena tidak dilakukan di hadapan saksi saksi dan dibacakan oleh Tergugat I selaku Notaris dan PPAT;
5. Menghukum Tergugat II untuk mengalihkan hak atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Petojo Binatu Gang 2 Nomor 3, Jakarta

Halaman 7 dari 11 hal. Put.Nomor 986 PK/Pdt/2018



Pusat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 92/Petojo kepada seluruh ahli waris almarhum Hasan Jahja alias Jap Tjeng Soan dan almarhum Harjati alias Oey Kin Hiang Nio maupun kepada pihak ketiga yang memperoleh hak dari Tergugat II;

6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melayani dan memproses pengalihan hak dari Tergugat II maupun kepada pihak ketiga yang memperoleh hak dari Tergugat II terhadap seluruh ahli waris, atas Sertifikat Hak Milik Nomor 92/Petojo yang dimohonkan Penggugat;
7. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tunduk dan melaksanakan putusan *a quo*;
8. Menghukum Tergugat II untuk mengosongkan dan menyerahkan penguasaan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Petojo Binatu Gang 2 Nomor 3 Jakarta Pusat maupun kepada pihak ketiga yang memperoleh hak dari Tergugat II, apabila perlu dengan bantuan aparat kepolisian;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi, baik secara materiil maupun immateriil kepada Penggugat sebesar Rp3.700.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus juta rupiah), yang terdiri dari:
 - a. Kerugian materiil yang terdiri dari:
 - 1) 8 (delapan) tahun tidak dapat menikmati haknya terhitung Akta Jual Beli Nomor 187/2013, tanggal 27 Desember 2013 sampai putusan berkekuatan hukum tetap x Rp70.000.000,00 (harga sewa per tahun) = Rp560.000.000,00 (lima ratus enam puluh juta rupiah);
 - 2) Biaya jasa Pengacara sampai putusan berkekuatan hukum tetap sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);Keseluruhan kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat tersebut mencapai sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
 - b. Kerugian immateriil, yang terdiri dari:
 - 1) Kerugian atas waktu dan energi yang diderita oleh Penggugat akibat rasa trauma (shock) bahwa tanah dan bangunan warisan telah berpindah ke pihak lain tanpa adanya persetujuan yang sah



secara hukum;

- 2) Kerugian atas beban mental yang luar biasa, depresi dan ketidakberdayaan untuk memperoleh tanah dan bangunan ahli waris;
- 3) Kerugian atas derita psikis pada waktu masa penahanan dikejar-kejar oleh seseorang untuk memaksa penandatanganan Akta Kuasa Menjual;

Keseluruhan kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat tersebut mencapai sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat I dan Tergugat II memenuhi bunyi putusan yang telah berkekuatan hukum ini;

11. Menyatakan sah dan berharga peletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Petojo Binatu Gang 2 Nomor 3, Jakarta Pusat;

12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada isi putusan perkara *a quo*;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat II Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Sekiranya *Judex Juris* Mahkamah Agung berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Para Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali tanggal 19 Juli 2018, yang menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh



karena setelah membaca dan meneliti memori peninjauan kembali tanggal 3 Juli 2018 dan kontra memori peninjauan kembali tanggal 19 Juli 2018, dihubungkan dengan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo*, ternyata tidak ditemukan kekhilafan Hakim dan/atau suatu kekeliruan yang nyata karena gugatan Penggugat cacat formil, terlebih lagi karena Tergugat II telah meninggal dunia, sehingga tepat gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali **DIPL.-ING HARJADI JAHJA, S.H., M.H.**, tersebut, harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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 Pemohon Peninjauan Kembali **DIPL.-ING HARJADI JAHJA, S.H., M.H.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 17 Desember 2018, oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Dr. H. Zahrul Rabain, 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

Halaman 10 dari 11 hal. Put.Nomor 986 PK/Pdt/2018



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

Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
Ttd/. H. Hamdi, S.H., M.Hum.
Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,
Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Peninjauan Kembali .	<u>Rp 2.489.000,00</u>
J u m l a h	Rp 2.500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001