



PUTUSAN

Nomor 1123 PK/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **HENKY SOESANTO**, bertempat tinggal di Jalan Simolawang Baru 5, Nomor 11, RT 005, RW 010, Kelurahan Simokerto, Kecamatan Simokerto, Kota Surabaya;
2. **FELIX SOESANTO**, bertempat tinggal di Ko Esplanade GA 8/29, RT 002, RW 006, Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Ahmad Riyadh U.B., Ph.D., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor *Advocates & Legal Consultants* Ahmad Riyadh U.G., Ph.D., & *Partners*, berkantor di Jalan Juwono, Nomor 23, Surabaya, dan di Treasury Tower 18th, floor Suite J, Jalan Jenderal Sudirman, Kaveling 52-53, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2022;

Para Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n :

1. **HERMAN SUSANTO**, bertempat tinggal di Jalan Waru I, Nomor 1, RT 001, RW 009, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa Kepada Tri Maha Eka Bangun, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Pasa, Maha dan Rekan, berkantor di Ruko Villa Gading Indah, Jalan Boulevard, Bukit Gading Raya, Blok A1, Nomor 6, Kelapa Gading,

Halaman 1 dari 17 hal. Put Nomor 1123 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2022;

2. **HELENA ISMAIL**, bertempat tinggal di Jalan Daan Mogot, Km. 11, Perumahan Casa, Jardin Cluster Gladiola G2, Nomor 36, RT 008, Kelurahan Kedaung Kali Angke, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
3. **SUKARDY**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Jelambar Aladin, RT 003, RW 017, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara, dan Komplek Ruko Angke Mega, Nomor 20, Blok A 26-27, Jalan Panegeran Tubagus Angke, Nomor 20, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat, dan alamat sesuai KTP Paris Gaga Baru, RT 003, RW 002, Kelurahan Paris Gaga Baru, Kecamatan Ceper, Kota Tangerang, sekarang diketahui bertempat tinggal di Daan Mogot KM.11, Perumahan Casa Jardin, Cluster Gladiola G2, Nomor 36, RT 08, RW 09, Kelurahan Kedaung, Kali Angke, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat;
4. **HENDY CHANDRA**, bertempat tinggal di Jalan Teluk Gong, RT 003, RW 017, Kelurahan Penjagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

Para Termohon Peninjauan Kembali;

d a n:

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA c.q. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT, berkedudukan di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat, diwakili oleh Maiyarni, S.H., S.Sit., selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Barat dan kawan-kawan, Para Pegawai Kantor

Halaman 2 dari 17 hal. Put Nomor 1123 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Barat,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 November
2022;

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
Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan tuntutan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menangguhkan/menunda pelaksanaan (eksekusi) Putusan Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt. Brt., tanggal 25 Februari 2016 *juncto* Putusan Nomor 543/PDT/2016/PT DKI, tanggal 10 November 2016 *juncto* Putusan Nomor 2765 K/Pdt/2017 tanggal 11 Desember 2017 tersebut sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Para Penggugat yang benar, jujur dan beriktikad baik;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat;
4. Menyatakan Para Penggugat adalah Pembeli yang beriktikad baik atas 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang masing-masing bidang tanah dan bangunan di atasnya seluas 58 m² (lima puluh delapan meter persegi) terletak di Komplek Ruko Angke Megah, Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Blok A, Nomor 26, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (setempat dikenal oleh umum dengan Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Komplek Ruko Angke Megah Blok

Halaman 3 dari 17 hal. Put Nomor 1123 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A Nomor 26, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1883/Jelambar Baru penerbitan sertifikat tanggal 22 September 1995 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6449/1995, tanggal 31 Agustus 1995, dan bidang tanah dan bangunan Ruko di atasnya seluas 58 m² (lima puluh delapan meter persegi) yang telah dibeli oleh Penggugat I sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang terletak di Kompleks Ruko Angke Megah, Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Blok A, Nomor 27, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (setempat dikenal oleh umum dengan Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Komplek Ruko Angke Megah, Blok A, Nomor 27, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1884/Jelambar Baru penerbitan sertifikat tanggal 22 September 1995 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6450/1995, tanggal 31 Agustus 1995, dan juga bidang tanah dan bangunan Ruko di atasnya seluas 58 m² (lima puluh delapan meter persegi) yang telah dibeli oleh Penggugat II sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang terletak di Kompleks Ruko Angke Megah, Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Blok A, Nomor 36, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (setempat dikenal oleh umum dengan Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Komplek Ruko Angke Megah, Blok A, Nomor 36, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1893/Jelambar Baru penerbitan sertifikat tanggal 22 September 1995 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6459/1995 tanggal 31 Agustus 1995;

5. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 19 tanggal 27 November 2014 dan Akta Kuasa Jual Nomor 20, tanggal 27 November 2014, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 21, tanggal 27 November 2014 dan Akta Kuasa Jual Nomor 22 tanggal 27 November 2014, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 27 November 2014 dan Akta Kuasa Jual Nomor 25, tanggal 27 November 2014, yang dilakukan oleh Para Penggugat

Halaman 4 dari 17 hal. Put Nomor 1123 PK/Pdt/2023

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

(Henky Soesanto dan Felix Soesanto) di hadapan Yafizar, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

6. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Komplek Ruko Angke Megah, Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Blok A, Nomor 26, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (setempat dikenal oleh umum dengan Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Komplek Ruko Angke Megah, Blok A, Nomor 26, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1883/Jelambar Baru penerbitan sertifikat tanggal 22 September 1995 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6449/1995 tanggal 31 Agustus 1995 dengan luas tanah 58 m² (lima puluh delapan meter persegi) atas nama Nyonya Helena Ismail, adalah merupakan milik Penggugat I (Henky Soesanto) karena telah dibeli dari Helena Ismail (Tergugat II);
7. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Komplek Ruko Angke Megah, Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Blok A, Nomor 27, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (setempat dikenal oleh umum dengan Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Komplek Ruko Angke Megah, Blok A, Nomor 27, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1884/Jelambar Baru penerbitan sertifikat tanggal 22 September 1995 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6450/1995 tanggal 31 Agustus 1995 dengan luas tanah 58 m² (lima puluh delapan meter persegi) atas nama Nyonya Helena Ismail, adalah merupakan milik Penggugat I (Henky Soesanto) karena telah dibeli dari Helena Ismail (Tergugat II);
8. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Komplek Ruko Angke Megah, Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Blok A, Nomor 36, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol

Halaman 5 dari 17 hal. Put Nomor 1123 PK/Pdt/2023

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

Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (setempat dikenal oleh umum dengan Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Komplek Ruko Angke Megah, Blok A, Nomor 36, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1893/Jelambar Baru penerbitan sertifikat tanggal 22 September 1995 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6459/1995 tanggal 31 Agustus 1995 dengan luas tanah 58 m² (lima puluh delapan meter persegi) atas nama Sukardy, adalah merupakan milik Penggugat II (Felix Soesanto) karena telah dibeli dari Helena Ismail selaku kuasa dari Sukardy (Tergugat II);

9. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt.Brt tanggal 17 Februari 2016 *juncto* Berita Acara Sita Jaminan Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt.Brt masing-masing tanggal 23 Februari 2016 sepanjang terhadap bidang tanah dan bangunan yang masing masing terletak di Komplek Ruko Angke Megah, Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Blok A, Nomor 26, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (setempat dikenal oleh Umum dengan Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Komplek Ruko Angke Megah, Blok A, Nomor 26, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1883/Jelambar Baru penerbitan sertifikat tanggal 22 September 1995 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6449/1995, tanggal 31 Agustus 1995 dengan luas 58 m² (lima puluh delapan meter persegi), dan bidang tanah dan bangunan diatasnya seluas 58 m² (lima puluh delapan meter persegi) yang telah dibeli oleh Penggugat I (Henky Soesanto) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang terletak di Komplek Ruko Angke Megah, Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Blok A, Nomor 27, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (setempat dikenal oleh umum dengan Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Komplek Ruko Angke Megah, Blok A, Nomor 27, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI

Halaman 6 dari 17 hal. Put Nomor 1123 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1884/Jelambar Baru penerbitan sertifikat tanggal 22 September 1995 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6450/1995 tanggal 31 Agustus 1995, dan juga bidang tanah dan bangunan Ruko di atasnya seluas 58 m² (lima puluh delapan meter persegi) yang telah dibeli oleh Penggugat II (Felix Soesanto) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang terletak di Kompleks Ruko Angke Megah, Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Blok A, Nomor 36, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (setempat dikenal oleh umum dengan Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Komplek Ruko Angke Megah, Blok A, Nomor 36, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1893/Jelambar Baru penerbitan sertifikat tanggal 22 September 1995 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6459/1995 tanggal 31 Agustus 1995 milik Para Penggugat tersebut;

10. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Putusan Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt.Brt tanggal 25 Februari 2016 *juncto* Putusan Nomor 543/PDT/2016/PT DKI tanggal 10 November 2016 *juncto* Putusan Nomor 2765 K/Pdt/2017, tanggal 11 Desember 2017 tersebut sepanjang terhadap 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya milik Para Penggugat tersebut, yaitu bidang tanah dan bangunan di atasnya seluas 58 m² (lima puluh delapan meter persegi) terletak di Komplek Ruko Angke Megah, Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Blok A, Nomor 26, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol, Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (setempat dikenal oleh umum dengan Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Komplek Ruko Angke Megah, Blok A, Nomor 26, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1883/Jelambar Baru penerbitan sertifikat tanggal 22 September 1995 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6449/1995, tanggal 31 Agustus 1995, dan bidang tanah dan bangunan Ruko di atasnya seluas 58 m² (lima puluh delapan meter persegi) yang telah dibeli oleh Penggugat I sesuai dengan

Halaman 7 dari 17 hal. Put Nomor 1123 PK/Pdt/2023

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

ketentuan hukum yang berlaku, yang terletak di Kompleks Ruko Angke Megah, Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Blok A, Nomor 27, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (setempat dikenal oleh umum dengan Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Komplek Ruko Angke Megah, Blok A, Nomor 27, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1884/Jelambar Baru penerbitan sertifikat tanggal 22 September 1995 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6450/1995 tanggal 31 Agustus 1995, dan juga bidang tanah dan bangunan Ruko di atasnya seluas 58 m² (lima puluh delapan meter persegi) yang telah dibeli oleh Penggugat II sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang terletak di Kompleks Ruko Angke Megah, Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Blok A, Nomor 36, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (setempat dikenal oleh umum dengan Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Komplek Ruko Angke Megah, Blok A, Nomor 36, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1893/Jelambar Baru penerbitan sertifikat tanggal 22 September 1995 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6459/1995 tanggal 31 Agustus 1995;

11. Menyatakan agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat menerbitkan "Penetapan" mengenai "Pengangkatan Sita Jaminan" terhadap peletakkan Sita Jaminan berdasarkan Penetapan Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt. Brt., tanggal 17 Februari 2016 *juncto* Berita Acara Sita Jaminan Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt masing-masing tanggal 23 Februari 2016, yang dilakukan/diletakkan atas 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan di atasnya yang masing-masing terletak di Komplek Ruko Angke Megah, Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Blok A, Nomor 26, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (setempat dikenal oleh umum dengan Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Komplek Ruko Angke Megah, Blok A, Nomor 26, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI

Halaman 8 dari 17 hal. Put Nomor 1123 PK/Pdt/2023

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

Jakarta), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1883/Jelambar Baru penerbitan sertifikat tanggal 22 September 1995 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6449/1995 tanggal 31 Agustus 1995 dengan luas 58 m² (lima puluh delapan meter persegi), dan bidang tanah dan bangunan di atasnya seluas 58 m² (lima puluh delapan meter persegi) yang telah dibeli oleh Penggugat I (Henky Soesanto) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang terletak di Komplek Ruko Angke Megah, Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Blok A Nomor 27, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (setempat dikenal oleh umum dengan Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Komplek Ruko Angke Megah, Blok A, Nomor 27, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1884/Jelambar Baru penerbitan sertifikat tanggal 22 September 1995 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6450/1995 tanggal 31 Agustus 1995, dan juga bidang tanah dan bangunan Ruko di atasnya seluas 58 m² (lima puluh delapan meter persegi) yang telah dibeli oleh Penggugat II (Felix Soesanto) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang terletak di Kompleks Ruko Angke Megah, Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Blok A, Nomor 36, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (setempat dikenal oleh umum dengan Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Komplek Ruko Angke Megah, Blok A, Nomor 36, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1893/Jelambar Baru penerbitan sertifikat tanggal 22 September 1995 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 6459/1995 tanggal 31 Agustus 1995 milik Para Penggugat tersebut;

12. Menyatakan Para Penggugat berhak mengurus balik nama atas 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan di atasnya tersebut menjadi atas nama Para Penggugat kepada Turut Tergugat maupun kepada Instansi terkait, tanpa keikutsertaan Tergugat II dan Tergugat III;
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan

Halaman 9 dari 17 hal. Put Nomor 1123 PK/Pdt/2023

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

sita persamaan yang telah diletakkan terhadap harta benda milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV secara tanggung renteng membayar kerugian materiil Para Penggugat kepada Para Penggugat sebesar Rp9.000.000.000,00 (sembilan miliar rupiah) seketika setelah putusan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV secara tanggung renteng membayar kerugian imateriil Para Penggugat kepada Para Penggugat sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) seketika setelah putusan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
16. Menghukum pula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat masing-masing Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV lalai atau terlambat membayar kerugian materiil dan kerugian imateriil tersebut;
17. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan/perlawanan, banding maupun kasasi maupun peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);
18. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
19. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Atau: Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, maka Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- *Exceptio obscur libel*;
- *Exceptio error in persona*;

Halaman 10 dari 17 hal. Put Nomor 1123 PK/Pdt/2023

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 terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019/PN Jkt. Brt., tanggal 6 November 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menolak eksepsi dari Tergugat I tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp2.060.000,00 (dua juta enam puluh ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah memberikan Putusan Nomor 352/PDT/2020/PT DKI tanggal 14 Agustus 2020, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding yang semula Para Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 158/Pdt.G/2019/PN Jkt. Brt., tanggal 6 November 2019, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Para Pembanding yang semula Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding yang semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Pembanding yang semula Para Penggugat adalah Pembeli yang beriktikad baik terhadap 3 (tiga) unit Ruko di Komplek Ruko Angke Megah, Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Blok A, Nomor 26, Nomor 27 dan Nomor 36;

Halaman 11 dari 17 hal. Put Nomor 1123 PK/Pdt/2023

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)



3. Menyatakan akta pengikatan jual beli 3 (tiga) unit ruko dan kuasa menjual di hadapan Notaris Yafizar tanggal 27 November 2014 sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Penggugat I Henky Soesanto adalah pemilik Ruko di Komplek Ruko Angke Megah, Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Blok A Nomor 26, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1883/Jelambar Baru dan Nomor 27 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1884/Jelambar Baru, dan Penggugat II Felix Soesanto adalah pemilik Ruko di Komplek Ruko Angke Megah, Blok A Nomor 36 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1893/Jelambar Baru Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Jakarta Barat;
5. Menyatakan sita jaminan yang telah menjadi sita eksekusi terhadap 3 (tiga) unit ruko tersebut berdasarkan Penetapan Nomor 280/Pdt.G/2015/PN Jkt. Brt., tanggal 17 Februari 2016 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan memerintahkan mengangkat sita tersebut;
6. Menyatakan Para Pemohon Banding yang semula Para Penggugat berhak mengurus proses balik nama 3 (tiga) unit ruko tersebut;
7. Menghukum dan memerintahkan Para Termohon Banding yang semula Para Tergugat membayar ganti rugi sebanyak Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) setiap tahun terhitung sejak tahun 2016 sampai diangkatnya sita jaminan/sita eksekusi secara tanggung renteng kepada Para Pemohon Banding yang semula Para Penggugat;
8. Menghukum Para Terbanding yang semula Para Tergugat membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan terikat pada putusan ini;
10. Menolak tuntutan Pemohon Banding yang semula Penggugat selebihnya;

Bahwa pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung telah memberikan Putusan Nomor 394 K/Pdt/2022, tanggal 14 Maret 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 12 dari 17 hal. Put Nomor 1123 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Herman Susanto, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 352/PDT/2020/PT DKI, tanggal 14 Agustus 2020 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 158/Pdt.G/2019/PN Jkt. Brt., tanggal 6 November 2019;

Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menolak eksepsi dari Tergugat I tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 394 K/Pdt/2022 tanggal 14 Maret 2022, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 19 Mei 2022, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2022, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 10 November 2022, sebagaimana ternyata dari Akta Penerimaan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 158/Pdt.G/2019/PN Jkt. Brt., yang dibuat oleh Plt. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari dan tanggal itu juga;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut

Halaman 13 dari 17 hal. Put Nomor 1123 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 10 November 2022, 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 serta bukti baru (*novum*) berupa:

1. Asli Surat Bukti Berita Acara Serah Terima Bangunan Ruko Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Komplek Ruko Angke Megah, Blok A, Nomor 26, dan Blok A, Nomor 27, Kota Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tertanggal 28 Desember 2014, (bukti PK-1),
2. Asli Berita Acara Serah Terima Bangunan Ruko Jalan Pangeran Tubagus Angke, Nomor 20, Komplek Ruko Angke Megah, Blok A, Nomor 36, Kota Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tertanggal 28 Desember 2014, (bukti PK-2),
3. Asli Salinan Akta Nomor 17, tanggal 7 April 2014, tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat di hadapan Zainal Abidin, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, (bukti PK-3),
4. Asli Salinan Akta Nomor 18, tanggal 7 April 2014, tentang Pengakuan Utang dengan jaminannya, yang dibuat di hadapan Zainal Abidin, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, (bukti PK-4),
5. Asli Salinan Akta Nomor 57, tanggal 25 April 2014, tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat di hadapan Zainal Abidin, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, (bukti PK-5),

kemudian Para Pemohon Peninjauan Kembali memohon putusan sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan permohonan peninjauan kembali beserta memori peninjauan kembali yang diajukan Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 394 K/Pdt/2022, tanggal 14 Maret 2022;

Dan Mengadili Sendiri:

Halaman 14 dari 17 hal. Put Nomor 1123 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 352/PDT/2020/PT DKI, tanggal 14 Agustus 2020;

Atau apabila Yang mulia Bapak Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia atau yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara Peninjauan Kembali ini berpendapat lain, dengan hormat Para Pemohon Peninjauan Kembali mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut Para Termohon Peninjauan Kembali I dan Turut Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali yang diterima masing-masing tanggal 8 Desember 2022 dan 14 Desember 2022, yang pada pokoknya menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tersebut tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa terhadap alasan-alasan Para Pemohon Peninjauan Kembali tentang adanya bukti baru/*novum* berupa PK-1 sampai dengan PK-5 tidak dapat dibenarkan bukti-bukti baru tersebut belum membuktikan adanya peralihan hak dari Penjual kepada Pembeli sehingga obyek sengketa belum menjadi hak dari Penggugat selaku pembeli karena sertifikat masih tetap atas nama penjual, sehingga bukti baru mana bukanlah bukti baru yang menentukan;

Bahwa terhadap alasan adanya kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata alasan-alasan mana merupakan pengulangan dalil dan perbedaan pendapat dan penilaian atas fakta yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Juris* sita yang diletakkan oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah sah;

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

Halaman 15 dari 17 hal. Put Nomor 1123 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali 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 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: **1. HENKY SOESANTO** dan **2. FELIX SOESANTO**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 29 November 2023, 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 dihadiri para Anggota tersebut, dan Jarno Budiyo, S.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.

Halaman 16 dari 17 hal. Put Nomor 1123 PK/Pdt/2023



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

Panitera Pengganti,
Ttd./
Jarno Budiyo, S.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

- | | |
|------------------------|----------------|
| 1. Meterai | Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi PK ... | Rp2.480.000,00 |
| Jumlah | Rp2.500.000,00 |

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
Nip.195907101985121001

Halaman 17 dari 17 hal. Put Nomor 1123 PK/Pdt/2023