



PUTUSAN
Nomor 200 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:

ARNOLD TIWOW, bertempat tinggal di Bintara Jaya Raya, RT 004 RW 08, Bintara Jaya, Bekasi Barat, Kota Bekasi;
Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n

PT BILLY & MOON HOUSING DEVELOPMENT, yang diwakili oleh Direktur Utama PT Billy & Moon Housing Development, H. Achmad Hanafi, S.H., MBA, berkedudukan di Jalan Kelapa Sawit Raya Nomor 13, Komplek Pemukiman Billy & Moon Pondok Kelapa, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Akmad, Direktur Operasional, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2015;

D a n :

1. **Haji CHOJUM**, bertempat tinggal di Jalan Taman Harapan Nomor 7-8, Cawang, Jakarta Timur;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA TIMUR**, yang diwakili oleh Ir. Gunawan, M.M. sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno, Pulogebang, Cakung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fransisko V. Pereira, S.H., M.Hum. dan kawan-kawan, para pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, beralamat di Jalan Dr. Sumarno, Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 November 2015;
3. **Ahli Waris dari KINANG binti KIMBLUN**, yaitu:

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 200 PK/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Tuan ASBARI**, bertempat tinggal di Kampung Cibening, RT 003 RW 003, Kelurahan Jatibening, Jakarta Timur;
- **Nyonya MAMAS**, bertempat tinggal di Pondok Kelapa, RT 005 RW 012, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;
- **Tuan JAILANI**, bertempat tinggal di Kampung Pondok Kelapa, RT 003 RW 05, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
- **NIMAT SENJAYA**, bertempat tinggal di Kampung Pondok Kelapa, RT 003 RW 05, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
- **TONGEL bin KIMPANG**, bertempat tinggal di Pondok Kelapa, RT 005 RW 012, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;

kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa insidentil kepada Asbari bin Tongel, berdasarkan Penetapan Izin Insidentil tanggal 16 Desember 2015;

4. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) KECAMATAN

JATIEGARA cq. CAMAT JATINEGARA, berkedudukan di Jalan DI Panjaitan, Kavling 8, Jakarta Timur;

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 Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa akta jual beli yang dibuat oleh:

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 200 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

- Haji Harjono Moekiran, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Nomor 5485/2002 tertanggal 29 November 2002, oleh ahli waris dari almarhum Kinang binti Kimblun yaitu Tuan Asbari (anak Kinang bin Kimblun), Nyanya Mamas (anak), Tuan Jailani (anak) dan Nimat (anak) sebagai penjual dan Penggugat Arnold Tiwow sebagai pembeli;
 - Fathur Rozi Yahya, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 638/2005 tertanggal 29 Juli 2005, oleh ahli waris dari almarhum Kinang binti Kimblun yaitu Tuan Asbari (anak), Kinang binti Kimblun, Nyonya Mamas (anak), Tuan Jailani (anak) dan Nimat Senjaya (anak), Tongel bin Kimpang sebagai penjual dan Penggugat Arnold Tiwow sebagai pembeli;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah tanah seluas $\pm 1.100 \text{ m}^2$ yang terletak di Pondok Hijau II, RT 005 RW 010, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Kotamadya Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik H. Koyum;
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik H. Mugeni;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Billy & Moon;
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Kelapa Hijau II;
4. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat negara;
5. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp1.655.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh lima juta rupiah);
6. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Para Tergugat;
7. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 200 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)



Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

- A. Eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk menuntut/menggugat Tergugat I;
- B. Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Timur menjatuhkan putusan dengan Putusan Nomor 393/Pdt.G/2015/ PN.Jkt.Tim. tanggal 16 Juni 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh:
 - Haji Harjono Moekiran, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Nomor 5485/2002 tertanggal 29 November 2002, oleh ahli waris dari almarhum Kinang binti Kimblun yaitu Tuan Asbari (anak Kinang binti Kimblun), Nyonya Mamas (anak), Tuan Jailani (anak) dan Nimat (anak) sebagai penjual dan Penggugat Arnold Tiwow sebagai pembeli;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah tanah seluas $\pm 900 \text{ m}^2$, yang terletak di Pondok Kelapa Hijau, RT 005 RW 010, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren sawit, Kotamadya Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik H. Koyum;
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik H. Mugeni;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Billy & Moon;
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Kelapa Hijau II;
4. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat negara;

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 200 PK/Pdt/2019



5. Menolak gugatan selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat I secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp5.022.000,00 (lima juta dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 112/PDT/2017/PT DKI tanggal 16 Mei 2017;

Menimbang, bahwa sesudah Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 112/PDT/2017/PT DKI tanggal 16 Mei 2017 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 10 Juli 2017, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 29 Agustus 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 16/TIM/VIII/2018.PK *juncto* Nomor 112/PDT/2017/PT DKI *juncto* Nomor 393/Pdt.G/2015/PN Jkt.Tim yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Agustus 2018;

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 29 Agustus 2018 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat:

1. Suatu kebohongan atau tipu muslihat dari pihak lawan,
2. *Novum*: (bukti surat yang menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak ditemukan, yaitu:
 1. *Novum* 1: Surat Setoran Pajak Daerah - Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB);



2. Novum 2 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) atas nama Arnold Tiwow (Pemohon Peninjauan Kembali/Terbanding/Penggugat), yaitu:

- a. SPPT-PBB Nomor 31.72.031.003.024-0282.0 tanggal 4 April 2018;
- b. SPPT-PBB Nomor 31.72.031.003.024-0282.0 tanggal 9 Januari 2017;
- c. SPPT-PBB Nomor 31.72.031.003.024-0282.0 tanggal 3 Januari 2012;
- d. SPPT-PBB Nomor 31.72.031.003.024-0282.0 tanggal 11 Januari 2011;
- e. SPPT-PBB Nomor 31.72.031.003.024-0282.0 tanggal 4 Januari 2010;
- f. SPPT-PBB Nomor 31.72.031.003.024-0282.0 tanggal 2 Januari 2007;

3. Adanya kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata;

kemudian memohon putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 112/PDT/2017/PT.DKI tanggal 16 Mei 2017 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 393/Pdt.G/2015/ PN.Jkt.Tim tanggal 16 Juni 2016;

dan mengadili kembali:

Primair:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli yang dibuat oleh:
 - a. Haji Harjono Moekiran, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Nomor 5485/2002 tertanggal 29 November 2002, oleh ahli waris dari almarhum Kinang binti Kimblun, yaitu Tuan Asbari (anak Kinang binti Kimblun), Nyonya Mamas (anak), Tuan Jailani (anak) dan Nimat (anak)



sebagai penjual dan Penggugat Arnold Tiwow sebagai pembeli;

b. Fathur Rozi Yahya, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 638/2005 tertanggal 29 Juli 2005, oleh ahli waris almarhum Kinang binti Kimblun yaitu Tuan Asbari (anak) Kinang binti Kimblun, Nyonya Mamas (anak), Tuan Jailani (anak), dan Nimat Sanjaya (anak), Tongel bin Kimpang sebagai penjual dan Penggugat Arnold Tiwow sebagai pembeli;

3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah tanah seluas $\pm 1.100 \text{ m}^2$ yang terletak di Jalan Kelapa Hijau II, RT 005 RW 010, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Kotamadya Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik H. Koyum;
- b. Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik H. Mugeni;
- c. Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Billy & Moon;
- d. Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Kelapa Hijau II;

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat negara;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp1.655.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh lima juta rupiah);

6. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Para Tergugat;

7. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Turut Termohon Peninjauan Kembali I telah mengajukan kontra memori



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peninjauan kembali tanggal 3 Oktober 2018 yang menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena bukti baru yaitu *Novum* 1 berupa Surat Setoran Pajak Daerah - Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dan *Novum* 2 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang - Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) atas nama Arnold Tiwow (Pemohon Peninjauan Kembali/Terbanding/Penggugat) bukan merupakan bukti yang bersifat menentukan, oleh karena bukti-bukti baru tersebut tidak dapat membuktikan adanya iktikad baik Penggugat pada saat dilakukannya jual beli dengan Akta Jual Beli Nomor 638/2005 sepanjang mengenai tanah seluas 200 m²;

Bahwa pada saat dilakukan transaksi jual beli atas tanah seluas 200 m² yang berasal dari Girik C 157 tanggal 27 Juni 1979 yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1630/Pondok Kelapa, tanah tersebut masih dalam keadaan sengketa upaya pembatalannya oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali ARNOLD TIWOW 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 yang telah diubah dan ditambah 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:

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 200 PK/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **ARNOLD TIWOW** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 25 Maret 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 anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan oleh Wigati Pujiningrum, 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.

Ttd.

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

Ketua Majelis,

Ttd.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Wigati Pujiningrum, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi PK ...	<u>Rp2.489.000,00</u>
Jumlah	Rp2.500.000,00

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

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 200 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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 1988031 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 200 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)