



**PUTUSAN**

Nomor 211 PK/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**INDRA HASTUTI**, bertempat tinggal di Jalan Prof. M. Yamin Nomor 7. Menteng Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Max M Tumundo, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Ruko Mega Grosir Cempaka Mas Blok D, Nomor 17, Jalan Letjen Suprpto Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Februari 2015;  
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi II/  
Tergugat II/Pembanding I;

**L a w a n**

**PT BANK DUTA** (dahulu Bank Duta Ekonomi), berkedudukan di Jalan Kebon Sirih Nomor 12 Jakarta Pusat;  
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/  
Penggugat/Terbanding;

**D a n :**

I. **NY. RATNA SARI DJOEHD**I, istri dari alm. Djoehdi dan anak-anak:

1. SARYANTO
2. NOVITA
3. JULIANRI
4. WINARI
5. UNTUNG PANCA KUSUMA
6. MAULINA

Kesemuanya bertempat tinggal di di Villa Cinere Mas Jl. Saturnus Nomor 1C Nomor 11 Cinere Jawa Barat;

II. **NY. H.S.A. LEGOWO**, bertempat tinggal di Jalan Prof. M. Yamin Nomor 7 Jakarta Pusat;

III. **KERALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL-MENTERI NEGARA AGRARIA** cq **KERALA KANTOR WILAYAH BPN DKI JAKARTA** cq **KERALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jalan Tanah Abang I, Kantor Walikota Jakarta Pusat;

Halaman 1 dari 18 hal. Put. Nomor 211 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi I, III, IV/Tergugat I, III, IV/Turut Terbanding, Pembanding II, III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding I telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2068 K/PDT/2000 tanggal 25 Juli 2002 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Termohon Kasasi I, III, IV/Tergugat I, III, IV/Turut Terbanding, Pembanding II, III dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Selatan Nomor 010/1977/G tanggal 27 Nopember 1978 yang dikuatkan (dengan perbaikan) oleh Pengadilan Tinggi DKI Nomor 116/1982/PT.Pdt. tanggal 13 Januari 1983 adalah satu-satunya pemilik atas persil/tanah di Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7 Menteng Jakarta Pusat, dahulu Jl. Madura Nomor 7 Menteng, Jakarta Pusat (bukti P-1, P-2);
2. Bahwa kepemilikan Penggugat atas persil/rumah di Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7, dahulu Jl. Madura Nomor 7 Menteng Jakarta Pusat tersebut diatas sejak 18 April 1975, berdasarkan jual beli dengan akte Nomor 62/IV/Gambir/1975, tanggal 18 April 1975, yang dibuat di hadapan Drs. Anwar Makarim, Notaris di Jakarta (Bukti P-3);
3. Bahwa semenjak dibelinya persil/rumah di Jl. Prof.M. Yamin Nomor 7, dahulu Jl. Madura Nomor 7, Menteng, Jakarta Pusat tersebut, Penggugat. belum pernah menikmati dan menguasainya secara fisik; Adapun rumah/persil di Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7, dahulu Jl. Madura Nomor 7, pada waktu jual beli dihuni oleh Tergugat III sebagai penyewa dari Tergugat I; Bahwa sejak 18 April 1975, Tergugat-I tidak berhak lagi menerima uang sewa rumah di Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7, dahulu Jl. Madura Nomor 7 Menteng, Jakarta Pusat; Bahwa yang berhak menerima uang sewa dari Tergugat III atas rumah/persil tersebut adalah Penggugat namun sejak 18 April 1975 sampai saat ini Tergugat I tidak menyerahkan uang sewa tersebut kepada Penggugat;

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 211 PK/Pdt/2016

#### 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 karena itu, Tergugat I harus menyerahkan uang sewa rumah/persil tersebut, terhitung mulai tanggal 18 April 1975 s/d tanggal 17 Januari 1981 (+/- 6 tahun), sebesar yang dibayarkan oleh Tergugat III kepada Tergugat I (jumlah tersebut akan diketahui dalam pemeriksaan persidangan nanti) atau mematuhi bunyi *dictum* putusan Pengadilan Negeri Nomor 010/1977 membayar ganti rugi sebesar Rp75.000,00 sebulan sampai dibayar lunas;

4. Bahwa Sertifikat asli dari rumah/persil Jl Prof., M. Yamin Nomor 7, dahulu Jl. Madura Nomor 7 tersebut, pada waktu dilakukan jual beli belum diserahkan namun demikian berdasarkan kepercayaan kepada Bp. Djoehti/Penjual yang tokoh Politik terkenal pada waktu itu, baik Penggugat maupun Notaris. Anwar Makarim bersedia menandatangani Akta Jual Beli tanggal 18 April 1975 Nomor 62/1V/Gambir/1975 hanya dengan copy sertipikat saja. Dengan janji dalam waktu, 1 Minggu sertipikat asli akan diserahkan kepada Penggugat;

Bahwa ternyata janji dari almarhum Bp. Djoehti (suami Tergugat I) untuk menyerahkan Sertifikat asli itu tidak pernah ditepati sehingga pada 7 Januari .1977 (+/- 20 bulan setelah jual beli) terpaksa Penggugat. mengajukan gugatan terhadap alm. Bp. Djoehti di Pengadilan Negeri Jakarta Barat - Selatan dengan gugatan Nomor 010/1977 G, yang telah diputus pada tanggal 27 Nopember 1978 (bukti. P-1);

Dalam Konvensi :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan berdasarkan ketetapan tanggal 16 Juli 1977 Nomor 10/1977 G atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. Cipete Raya Nomor 42 C, Kebayoran Baru, Jakarta dan Sertifikat tanah di Jl. Madura Nomor 7, Jakarta yang telah. dilaksanakan oleh Panitera Pengadilan Supandi berdasarkan berita acara 3 Desember 1977;
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan *wanprestasi* dalam menyerahkan persil/rumah, di Jl. Madura Nomor 7, Jakarta atau surat-surat kepemilikan persil/rumah tersebut yang telah dijualnya kepada Penggugat;
- Menyatakan sah jual beli rumah/persil Jl. Madura Nomor 7, Jakarta antara Tergugat I dan Penggugat, berdasarkan Akta Jual Beli Notaris Drs. Anwar Makarim Nomor 62/IV/Gambir/1975 tanggal 18 April 1975;
- Menyatakan bahwa pemilik satu-satunya atas persil di. Jl. Madura Nomor 7, Jakarta adalah Penggugat;

Halaman 3 dari 18 hal. Put. Nomor 211 PK/Pdt/2016

#### 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

- Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah-tanah yang berhubungan dengan kepemilikan persil/rumah, di Jl. Madura Nomor 7 Jakarta;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat karena tidak dapatnya menikmati hak miliknya atas tanah dan rumah di Jl. Madura Nomor 7, Jakarta selama 18 bulan sebanyak Rp9.000.000,00;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebanyak Rp50.000,00 untuk tiap hari Tergugat I lalai tidak menyerahkan surat-surat kepemilikan persil/rumah di Jl. Madura Nomor 7, Jakarta kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara ini;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

Menolak gugatan rekonvensi Tergugat I, Tergugat II seluruhnya;

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat-Selatan tersebut pada tingkat banding dikuatkan dengan perbaikan sekedar tentang ganti ruginya dengan putusan Nomor 116/1982/PT.Perdata, tanggal 23 Januari 1983 (bukti P-2)? yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah) sebulan sampai putusan dilaksanakan;
  - menguatkan putusan Pengadilan Negeri untuk selebihnya;
5. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi tersebut tidak pernah dimohonkan kasasi oleh karena itu telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
  6. Bahwa pada waktu Penggugat akan mengajukan permohonan eksekusi putusan tersebut diatas Penggugat tidak dapat menemukan alamat dari Bp. Djoehdi ataupun Bpk Djen Amar Wangsa Wardaya (Tergugat-Tergugat dalam perkara Nomor 010/1977.G);
  7. Bahwa kemudian Penggugat berhasil mendapat informasi tentang keluarga Bp.Djoehdi, Bahwa Bp. djoehdi ternyata telah meninggal dunia pada 6 Juni. 1979 (sebelum perkara banding di Pengadilan Tinggi diputus) dan janda beserta anak-anaknya (Tergugat I dalam perkara ini) pindah ke Jl. Saturnus 1C Nomor 11 Villa Cinere Mas, Jawa Barat;
  8. Bahwa semenjak putusan Nomor 010/1977.G *juncto* Nomor 116/1982/PT PDT mempunyai kekuatan hukum tetap, Tergugat I tidak pernah secara sukarela memenuhi bunyi putusan tersebut, termasuk menyerahkan surat-surat rumah/persil di Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7 dahulu Jl. Madura Nomor 7

Halaman 4 dari 18 hal. Put. Nomor 211 PK/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diancam dengan uang paksa sebesar Rp50.000,00 tiap hari Tergugat terlambat menyerahkan surat-surat tersebut terhitung mulai putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap sampai gugatan ini di daftarkan ke kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang jumlahnya sampai Februari 1995 y.a.d. selama 12 tahun sehingga berjumlah  $Rp50,00 \times 12 \times 365 \text{ hari} = Rp219.000.000,00$  (dua ratus sembilan belas juta rupiah);

Lebih dari itu ternyata Penggugat sekarang menghadapi fakta bahwa pada tanggal 17 Januari 1981, Tergugat I telah menjual rumah di Jl. Madura Nomor 7 tersebut serta mengoperkan & memindahkan hak atas persilnya kepada Tergugat II, dengan akte tanggal 17 Januari 1981 Nomor 98 dan 99 di hadapan H. Zawir Simon, Notaris di Jakarta (bukti P-4, P-5) padahal sertipikat dari rumah/persil tersebut dalam keadaan disita oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat-Selatan dalam perkara Nomor 010/1977/G, dengan penetapan sita Nomor 10/1977.G tanggal 16 Juli 1977 dengan Berita acara tanggal 3 Desember 1977, sita tersebut dinyatakan sah dan berharga dalam amar putusan Pengadilan Negeri pada tanggal 27 Nopember 1978 dan dikuatkan oleh Pengadilan tinggi pada 24 Januari 1983;

9. Bahwa perbuatan Tergugat I menjual rumah/persil di Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7 dahulu Jl. Madura Nomor 7 Jakarta Pusat tersebut. jelas adalah perbuatan melawan hukum karena ia telah menjual barang/milik orang lain cq Penggugat. Karena itu para Tergugat I telah merugikan Penggugat selaku pemilik. - satu-satunya atas rumah/persil tersebut (bukti P-1-, P-3);
10. Bahwa perbuatan Tergugat II (Indra Hastuti) putri dari Tergugat III membeli rumah yang terletak di Jl. Prof. M. Yamin dahulu Jl. Madura Nomor 7, Jakarta Pusat dan mengoper hak atas persilnya pada tanggal 17 Januari 1981 adalah suatu perbuatan melawan hukum karena sesungguhnya Tergugat III (orang tua dari Tergugat II/Pembeli) telah mengetahui, bahwa rumah di Jl. Madura Nomor 7 tersebut bukan milik Djoehdi lagi, terhitung mulai tanggal 18 April 1975 (bukti P-6., pengakuan tertulis dari Drs. Legowo Suami Tergugat III dalam suratnya kepada Dinas Perumahan DKI tanggal 20 Desember 1980 halaman 7);
11. Bahwa oleh karena jual beli rumah/persil Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7, .dahulu Jl. Madura Nomor 7, Jakarta Pusat antara Para Tergugat. I dengan Tergugat III dengan akte Notaris Nomor 96, tanggal 17 Januari 1981 dibuat di hadapan H. Zawir Simon, Notaris di Jakarta (bukti P.4) didasari suatu perbuatan melawan hukum oleh penjual dan pembeli (Para Tergugat I

Halaman 5 dari 18 hal. Put. Nomor 211 PK/Pdt/2016

#### 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)





maupun Tergugat II) maka jual beli tersebut adalah batal demi hukum (batal *ex tunc*, atau *van reehtswege nietig*);

Demikian juga kuasa Nomor 99 tanggal 17 Januari 1981, dibuat di hadapan H. Zawir Simon, Notaris di Jakarta, diberikan oleh Tergugat 1 kepada Tergugat II untuk :

1. Memohon kepada Instansi yang berwajib untuk membangun, merombak, menambah atau memperbaiki rumah yang berdiri diatas persil Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7 dahulu Jl. Madura Nomor 7, Jakarta Pusat;
2. Memohon kepada instansi yang berwenang untuk menambah aliran listrik dan saluran air minum;
3. Mohon kepada instansi yang berwajib sesuatu hak atas tanah di Jl. Madura Nomor 7 tersebut, baik untuk dan atas nama pemberi kuasa (Tergugat I) maupun untuk dan atas nama Penerima Kuasa (Tergugat II) (bukti P-5);

harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum karena perjanjian antara Para Tergugat I dan Tergugat II didasari oleh suatu perbuatan melawan hukum baik oleh penjual (Para Tergugat I) dan Pembeli (Tergugat II);

12. Bahwa oleh karena perjanjian-perjanjian baik jual beli dengan akte Nomor 98 tanggal 17 Januari 1981;, maupun perjanjian pemberian kuasa Nomor 99 tanggal 17 Januari 1981, yang dibuat di hadapan H. Zawir. Simon, Notaris di Jakarta, dilandasi suatu kausa yang tidak halal/*ongeeoorloofde-oorzaak*, yaitu obyek perjanjian adalah milik orang lain, maka perjanjian- perjanjian tersebut adalah batal demi hukum;

Bahwa karena itu Akta-akte tersebut, beserta segala surat- surat yang kemudian diterbitkan berdasarkan akte-akte tersebut, yang berhubungan dengan kepemilikan atas rumah/persil; di Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7, dahulu Jl. Madura Nomor 7, Jakarta Pusat dan Sertifikat (buku tanah) dengan HGB Nomor 2841 luas 406 m<sup>2</sup> (empat ratus enam meter persegi) dengan surat-surat Nomor 821 dengan HGB Tahun 1982 dengan sendirinya tidak sah, oleh karena itu harus dinyatakan *buiten effect gesteld* (tidak mempunyai kekuatan mengikat);

13. Bahwa kedudukan Tergugat III My. HSA Legowo, Janda Drs. Legowo dalam perkara jual beli dan penggunaan rumah/persil di Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7, dahulu Jl. Madura Nomor 7 Jakarta Pusat tersebut adalah sebagai materielej koper (pembeli yang sebenarnya), sedangkan Tergugat II pembeli secara formal, yaitu Tergugat II yang datang menghadap notaris, yang menandatangani akte-aktenya dan namanya dicantumkan dalam Sertifikat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah tersebut;

Bahwa Tergugat III adalah pembeli yang sebenarnya (*de materiele koper*) dari rumah/persil Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7, dahulu Jl. Madura Nomor 7, Jakarta Pusat, terbukti pada surat-surat (korespondensi) tentang rumah/persil tersebut dengan Penggugat yang selalu dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat III tanpa menyebutkan untuk dan atau atas nama Tergugat II sebagai pembeli atau orang yang namanya tercantum dalam Sertifikat HGB Nomor 2841 Tahun 1982 (bukti surat-surat tanggal 27 Desember 1990, 7 Januari 1991, 7 Mei 1991, bukti P-7,P-8,P-9);

Karena Tergugat III adalah *de materiele koper* (pembeli yang sebenarnya), walaupun pembelian itu adalah *onrechtmatig*, Tergugat III telah kehilangan kedudukan sebagai penyewa dan karenanya Tergugat III kehilangan Perlindungan hukum sebagai penyewa;

Karena Tergugat III adalah *de materiele koper* sejak tanggal 17 Januari 1981 tentunya sudah tidak membayar sewa kepada siapapun, juga tidak kepada Penggugat sebagai Pemilik satu satunya;

14. Bahwa sudah jelas Tergugat III sejak 1981 ia tidak membayar uang sewa (karenanya bukan penyewa) dan ia pun bukan pembeli yang sah, (karena membeli dari Orang yang tidak berhak menjual, maka penggunaan Tergugat III atas rumah/persil di Jl Madura Nomor 7, sejak 17 Januari 1981 tidak sah, karena tanpa suatu *rechtstitel*;
15. Bahwa sekali lagi penggunaan rumah/persil orang lain (cq Penggugat) oleh Tergugat III tanpa suatu *rechtstitel* adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka azas perdata "*Koop breekt geen huur*" tidak berlaku, baginya karena sejak 17 Januari 1981 ia bukan *huurder* (penyewa) Bahwa karena itu, Tergugat III harus segera menyerahkan rumah dan persil tersebut kepada Penggugat sebagai satu-satunya pemilik dari harus membayar ganti rugi atas; penggunaan. rumah/persil tersebut secara tidak sah, satu juta rupiah sebulan sejak Januari 1981, sampai diserahkannya rumah/persil tersebut;
16. Bahwa Penggugat sangat khawatir rumah/persil di Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7, dahulu Jl. Madura Nomor 7, Jakarta Pusat itu akan dipindahtangankan ataupun dijaminkan atau digadaikan, mohon agar atas rumah/persil tersebut diletakkan sita jaminan;
17. Bahwa timbulnya sengketa ini karena ulah Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yaitu mengadakan perjanjian jual beli atas harta orang lain, sedangkan mereka (baik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III) mengerti, dan

Halaman 7 dari 18 hal. Put. Nomor 211 PK/Pdt/2016

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui benar rumah/tanah tersebut adalah milik Penggugat, maka mereka bersama-sama bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh Penggugat;

18. Bahwa Tergugat IV, telah menerbitkan surat-surat yang berhubungan dengan rumah/persil Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7, dahulu Jl. Madura Nomor 7, Jakarta Pusat dan Sertifikat HGB Nomor 2841 a/n Indra Hastuti, yang ternyata, dasar dari perolehan haknya adalah tidak sah karena berdasarkan suatu, perbuatan melawan hukum;

Bahwa oleh karena itu Penggugat. mohon agar sertipikat. tanah dengan HGB Nomor 2841 serta surat ukur Nomor 281 tahun 1882 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat (*buiten effect gesteld*);

19. Bahwa gugatan Penggugat ini adalah gugatan kepemilikan dengan dilengkapi bukti-bukti sempurna berupa surat-surat/ Akta-Akta otentik, yaitu :

1. Akta jual beli tanggal 18 April 1975 Nomor 62/IV/Gambir/1975 dibuat di hadapan Drs. Anwar Makarim, Notaris di Jakarta (Bukti P-3);
2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat-Selatan Nomor 010/1977.G tanggal 27 Nopember 1978 (bukti P-1);
3. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 116/1982 PT.Pdt tanggal 13 Januari 1983 (Bukti P-2);

Penggugat mohon agar dalam perkara ini dijatuhkan putusan serta merta;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas rumah/persil di Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7, dahulu Jl. Madura Nomor 7, Menteng Jakarta Pusat, dengan sertipikat HGB Nomor 2841, Surat ukur Nomor 281 tahun 1982 a/n Indra Hastuti dahulu bersertifikat HGB Nomor 694, surat ukur Nomor 533 tahun 1921 a.n Mas Djoehti yang telah dipisahkan sebagian pada tanggal 3 Februari 1975 a/n Toreh bin Mohamad;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik satu-satunya atas rumah/persil di Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7, dahulu Jl. Madura Nomor 7, Jakarta Pusat, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat (sesuai dengan *dictum* putusan-Nomor 010/1977/G. tanggal 27 November 1978 *juncto* Nomor . 116/1982.PT.pdt. tanggal 13 Januari 1983);
5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan jual-beli, rumah/persil milik

Halaman 8 dari 18 hal. Put. Nomor 211 PK/Pdt/2016

#### 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)





Penggugat;

6. Menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan sertipikat tanah HGB a/n Tergugat II, HGB Nomor 2481 dengan surat ukur Nomor 281 tahun 1982, berdasarkan suatu perolehan hak yang tidak sah;
7. Menyatakan akte jual beli dan pengoperan hak Nomor 98 tahun 1981 dan akta kuasa Nomor 99 tahun 1981, yang dibuat di hadapan H. Zawir Simon, Notaris di Jakarta pada tanggal 17 Januari 1981 batal demi hukum;
8. Menyatakan semua surat-surat yang berkaitan dengan rumah/persil di Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7, dahulu Jl. Madura Nomor 7, Menteng Jakarta Pusat, serta sertifikat HGB Nomor 2481, dengan surat ukur Nomor 281 tahun 1982 tidak mempunyai kekuatan mengikat (*buiten effect gesteld*);
9. Menghukum Tergugat I menyerahkan uang sewa rumah/persil di Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7, dahulu Jl. Madura Nomor 7, Menteng, Jakarta Pusat kepada Penggugat sebesar yang Tergugat I terima dari Tergugat III, mulai 18 April 1975 s/d 17 Januari 1981-sejumlah yang terbukti dalam persidangan atau mematuhi bunyi *dictum* putusan Pengadilan Negeri Nomor 010/1977/G, membayar ganti rugi sebesar Rp75.000,00 sebulan sampai dibayar lunas;
10. Menyatakan Tergugat I selama 12 tahun telah Lalai menyerahkan surat-surat kepemilikan persil/rumah Jl. Madura Nomor 7 Jakarta;
11. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa yang sudah ditetapkan dalam putusan Nomor 010/1977/G *juncto* Nomor 116/1982/PT PDT sebesar Rp50.000,00 sehari terhitung mulai tanggal 27 Nopember 1978 sampai sertipikat tanah Jl. Madura Nomor 7 (Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7) diserahkan kepada Penggugat;
12. Menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sejak 17 Januari 1981, menghuni/menggunakan rumah/persil Jl. Prof. M. yamin Nomor 7, dahulu Jl. Madura Nomor 7, Menteng Jakarta Pusat, tanpa satu *rechstitel* yang sah (tanpa hak);
13. Menghukum Tergugat III membayar ganti rugi atas penggunaan rumah/persil dengan tanpa hak, sebesar sampai rumah/persil tersebut diserahkan kepada Penggugat seketika dan sekaligus;
14. Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan atau Orang-orang yang memperoleh hak dari padanya (*de rechtsverkrijgenden* menyerahkan rumah/persil di Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7, dahulu Jl. Madura Nomor 7, Menteng, Jakarta Pusat dalam keadaan kosong kepada penggugat, dalam waktu 8 hari setelah diucapkannya putusan perkara ini;

Halaman 9 dari 18 hal. Put. Nomor 211 PK/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Menetapkan uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 yang harus dibayar oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, secara tanggung renteng untuk tiap hari kelambatan menyerahkan rumah tersebut atau penggantinya, menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar harga rumah tersebut secara tanggung renteng/*hoofdelijk aansp rakelijk* sebesar satu miliar rupiah, seketika dan sekaligus artinya, pembayaran oleh salah satu Tergugat sebesar 1 miliar rupiah akan membebaskan Tergugat-tergugat yang lain, atau masing-masing bersama-sama membayar 1/3 bagian yang sama;

16. Menghukum Tergugat. IV untuk tunduk dan taat pada bunyi putusan ini;

17. Menyatakan bahwa putusan ini adalah putusan serta merta;

18. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara;

atau :

apabila Pengadilan mempunyai pendapat lain, mohon di jatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut peradilan yang baik (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III:

- A. 1. Bahwa Penggugat sudah pernah mengajukan perkara, yang serupa dengan perkara ini yaitu Perkara Nomor 652/PDT/G/1992 /PN.JKT.PST, tertanggal 16 Nopember 1992. (bukti T III-1);
2. Bahwa terhadap gugatan Perdata Nomor 652/PDT/G/1992/PN Jkt.Pst, Tergugat III telah menjawabnya yaitu tertanggal 3 Mei 1992 (bukti T III - 2);
3. Bahwa tanpa sepengetahuan Tergugat III (Ny. Legowo) Penggugat telah mencabut perkara tersebut pada tanggal 4 Oktober 1993 (bukti T III 3);
4. Bahwa berdasarkan peraturan yang berlaku apabila Tergugat III telah menjawab gugatan dari Penggugat. maka Majelis Hakim yang menyidangkan perkara tersebut harus menanyakan terlebih dahulu pada Tergugat III apakah Tergugat III tidak berkeberatan terhadap pencabutan perkara Nomor 652/PDT/G/1992/PN Jkt.Pst oleh Penggugat. Hal ini tidak pernah dilakukan;

Dalam Reconvensi:

1. Bahwa Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi II dan III mohon agar segala hal yang dikemukakan dalam Eksepsi dan konvensi sebagaimana terurai diatas dianggap tercakup dan/atau mencakup pula segala hal yang

Halaman 10 dari 18 hal. Put. Nomor 211 PK/Pdt/2016



dikemukakan dalam Rekonvensi ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan yang satu dengan yang lainnya;

2. Bahwa rangkaian sikap, tingkah laku dan perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi terhadap Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi II dan III dalam masalah persil/ rumah di Jalan Prof. H. Yamin, S.H d/h Jalan Madura Nomor 7 Jakarta Pusat dalam perkara Perdata benar-benar sangat merisaukan dan mengganggu ketentraman hidup penggugat Rekonvensi/ Tergugat. Rekonvensi II dan III selaku warga negara Republik Indonesia yang beritikad baik (*te goedetrouw*), bahwa dengan demikian tergugat Rekonvensi/Penggugat melawan hukum, bahwa hal tersebut merupakan kerugian besar bagi penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II dan III sehingga oleh karenanya penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi II dan III menganggap patut untuk mohon ganti rugi kepada tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam wujud uang tunai sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang wajib dibayarkan secara lunas, seketika dan sekaligus;
3. Bahwa sebagai jaminan untuk terbayarnya ganti rugi tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II dan III mohon dengan hormat kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan menjatuhkan/meletakkan sita jaminan (CB) atas gedung Bank Duta (milik Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi) yang terletak di Jalan Kebon Sirih Nomor 12 Jakarta Pusat dan sekaligus menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimaksud;
4. Bahwa telah terbukti menurut hukum kelemahan dari proses pembuatan surat-surat yang disebut sebagai bukti T II, III-20 (cq Akta Notaris Drs. Anwar Makarim/Jakarta Nomor 62/VI/Gambir/1975 tanggal 18 April 1975) dan bukti T II, III-21 (cq surat tanggal 24 Februari 1976) yang "seakan-akan" benar ditandatangani oleh Djoehdi, sehingga karena nya surat/Akta *a quo* harus dinyatakan "tidak sah" dan "tidak mempunyai kekuatan hukum";

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II dan III untuk keseluruhannya;
2. Menghukum tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi wajib membayar ganti rugi kepada penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II dan III dalam



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wujud uang tunai sebesar Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah) yang wajib dibayarkan secara lunas, seketika, sekaligus;

3. Menyatakan akta notaris Drs. Anwar Makarim/Jakarta Nomor 62/IV/Gambir/1975 tanggal 18 april 1975 (Bukti T II, III,-20 dan surat tanggal 24 februari 1976 yang ditandatangani Djoehdi (suami tergugat I) sebagai tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menjatuhkan/meletakan sita Jaminan atas gedung Bank Duta (milik tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) yang terletak di jalan Kebon Sirih Nomor 12 Jakarta Pusat dan sekaligus menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimaksud;
5. Biaya perkara menurut hukum;

Subsida :

Setidak-tidaknya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan mengadili dan menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya dalam perkara perdata ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 264/PDT.G/1995/PN Jkt.Pst tanggal 15 Januari 1996 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara :

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas/persil di jl. Prof. M. Yamin Nomor 7, dahulu Jl. Madura Nomor 7 Menteng Jakarta Pusat dengan sertifikat HGB Nomor 2841 surat ukur Nomor 281 a.n. Indra Hastuti dahulu sertifikat HGB Nomor 694 surat ukur Nomor 533 tahun 1921 a.n. Mas Bjoehdi, sesuai dengan berita acara Sita Jaminan Nomor 264/Pdt..G/1995 tanggal 17 Oktober 1995
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan jual beli rumah/persil milik Penggugat
4. Menyatakan Akta Jual Beli rumah, pengoperan dan pemindahan hak Nomor 98 tahun 1981 dan akta kuasa Nomor 99 tahun 1981, yang dibuat di hadapan H., Zawir Simon, Notaris di Jakarta pada tanggal 17 Januari 1981 batal demi hukum;
5. Menyatakan gugatan Penggugat selebihnya tidak diterima;

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan gugatan penggugat rekonvensi tidak dapat diterima;

Halaman 12 dari 18 hal. Put. Nomor 211 PK/Pdt/2016

### 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

Dalam konvensi dan rekonvensi :

- Menghukum I Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III/Para Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara sebesar Rp237.500,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 208/Pdt/1997/PT DKI tanggal 21 oktober 1997 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding-permohonan tanding yang diajukan oleh Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat II dan Tergugat III Dalam Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi serta Pembanding III semula Tergugat IV Dalam Rekonvensi/Turut Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal, 15 Januari 1996 No.264/Pdt/G/1995/PN Jkt.Pst yang dimohonkan banding tersebut;

Dan Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat II dan Tergugat III tersebut :

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Gugatan Terbanding semula Penggugat ditolak untuk seluruhnya ;
- Menyatakan tidak sah dan tidak berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan atas persil/rumah di Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7 (dahulu Jl. Madura Nomor 7) Menteng, Jakarta Pusat dengan sertifikat HGB Nomor 2841, Surat Ukur Nomor 281 atas nama Indra Hastuti, dahulu sertifikat HGB Nomor 694, Surat ukur Nomor 533 tahun 1921 atas nama Mas Djoehdi, sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 264/Pdt/G/1995 tanggal 17 oktober 1995;
- Memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mengangkat Sita Jaminan tersebut;

Dalam Rekonvensi :

- Mengabulkan Gugatan Pembanding I dan Pembanding II semula Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Tergugat III dan Tergugat III Dalam Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 62/IV/Gambir/1975, atas persil/rumah dan tanah sengketa yang terletak di Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7 (dahulu Jl. Madura Nomor 7) Menteng, Jakarta Pusat, yang dibuat di hadapan Drs.

Halaman 13 dari 18 hal. Put. Nomor 211 PK/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anwar Makarim Notaris/PPAT di Jakarta tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat dan karenanya batal demi hukum;

- Menyatakan Jual Beli antara Ny. Ratna Sari Djoehdi (Turut Terbanding semula Tergugat I Dalam Konvensi) dengan Indra Hastuti (Pembanding I semula Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi) sebagaimana sesuai akte jual beli tertanggal 17 Januari 1981 Nomor 98 yang dilakukan di hadapan Notaris H. Sawir Simon, S.H Notaris di Jakarta, atas persil/rumah dan tanah yang terletak di Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7 (dahulu Jl. Madura Nomor 7) menteng, Jakarta Pusat adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan Pembanding I dan Pembanding II semula Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II dan Tergugat III Dalam Konvensi) adalah pemilik sah atas persil/rumah dan tanah di Jl. Prof. M. Yamin Nomor 7 (dahulu Jl. Madura Nomor 7) Menteng, Jakarta Pusat;
- Menyatakan tidak dapat diterima Gugatan Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

- Menghukum Terbanding semula Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi tersebut untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ini, yang untuk peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp45.000,00 (empat puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2068 K/Pdt/2000 tanggal 25 Juli 2002 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi PT BANK DUTA (dahulu Bank Duta Ekonomi) tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 21 Oktober 1997 Nomor 208/Pdt/1997/PT.DKI, yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 Januari 1996 Nomor 264/Pdt.G/-1995/PN Jkt.Pst;

Mengadili Sendiri :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas persil di Jalan Prof. M. Yamin Nomor 7 dahulu Jalan Madura Nomor 7 Menteng Jakarta Pusat, dengan sertifikat HGB Nomor 2841, surat ukur Nomor 281 tahun 1982 atas nama Indra Hastuti dahulu bersertifikat HGB Nomor 694, surat ukur Nomor 533 tahun 1921 atas nama Mas Djoehdi sesuai dengan berita acara sita jaminan Nomor 264/Pdt.G/1995/PN Jkt.Pst tanggal 17 Oktober 1995;

Halaman 14 dari 18 hal. Put. Nomor 211 PK/Pdt/2016

#### 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

3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan jual beli rumah/persil milik Penggugat;
4. Menyatakan akta jual beli rumah, pengoperan dan pemindahan hak Nomor 98 tahun 1981 dan akta kuasa Nomor 99 tahun 1981, yang dibuat di hadapan H. Zawir Simon Notaris di Jakarta pada tanggal 17 Januari 1981 batal demi hukum;
5. Menyatakan gugatan Penggugat selebihnya tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Tergugat konvensi/para Penggugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2068 K/Pdt/2000 tanggal 25 Juli 2002 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Termohon Kasasi II/ Tergugat II/Pembanding I kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi II/ Tergugat II/Pembanding I diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 2 April 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 09/SRT.PDT.PK/2015/PN Jkt.Pst *juncto*. Nomor 264/PDT.G/1995/PN Jkt.Pst yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 April 2015;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/ Termohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 25 Juni 2015;
2. Tergugat I pada tanggal 7 Oktober 2015;
3. Tergugat III pada tanggal 24 Juni 2015;
4. Tergugat IV pada tanggal 19 Juni 2015

Bahwa kemudian Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tidak mengajukan jawaban memori peninjauan kembali;

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

Halaman 15 dari 18 hal. Put. Nomor 211 PK/Pdt/2016



undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding I dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

*Judex Lexi* lalai Dan Khilaf Dalam Menerapkan Pasal 1458 KUHPerdata.

1. Bahwa *Judex Lexi* dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 19 dan 20 mendalilkan bahwa Akta Jual Beli tanggal 18 April 1975 Nomor 62/IV/Gambir/1975 adalah sudah sah dan mengikat/berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (cq Pemohon Kasasi/Penggugat dalam Konvensi/Tergugatdalam Rekonvensi dan Djoehdi dan Djen Anwar Wongso Wardaya) walaupun sertifikat tanah dimaksud belum diserahkan;
2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Lexi* tersebut butir (1) di atas, didasarkan pada Pasal 1458 KUHPerdata yang menentukan "Jual Beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar";
3. Bahwa *Judex Lexi* telah lalai dan khilaf dalam menerapkan pasal 1458 KUHPerdata dalam perkara *in casu*, karena walaupun jual beli tanah sengketa telah dilakukan sesuai dengan PP Nomor 10 tahun 1961, akan tetapi dalam jual beli tersebut tidaklah diikuti dengan penyerahan surat asli berupa sertifikat tanah dan penyerahan tanah sengketa kepada pembeli dalam hal ini Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat;
4. Bahwa walaupun telah terjadi perjanjian jual beli sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli tanggal 18 April 1975 Nomor 62/IV/Gambir/1975, akan tetapi sebagaimana diatur dalam pasal 620 KUHPerdata pada pokoknya menyatakan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama;
5. Bahwa sampai saat ini tidak ada penyerahan sertifikat tanah dan balik nama kepemilikan tanah dari penjual Djoehdi dan Djen Anwar Wongso Wardaya) kepada pembeli (Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat);
6. Bahwa karena tidak ada penyerahan sertifikat tanah dan penyerahan tanah dari penjual Djoehdi dan Djen Anwar Wongso Wardaya) kepada pembeli (Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat),

Halaman 16 dari 18 hal. Put. Nomor 211 PK/Pdt/2016



maka Ny. Ratnah Sari Djohdi selaku ahli waris dari Djohdi telah menjual tanah sengketa kepada Indra Astuti (Pemohon Peninjauan Kembali) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli tanggal 17 Januari 1981 Nomor 98 yang dilakukan dihadapan Notaris/PPATH. Sarwir Simon, S.H;

7. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 17 Januari 1981 Nomor 98 tersebut Pemohon Peninjauan Kembali telah melakukan balik nama sertifikat tanah sengketa yang semula Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 694, Surat Ukur Nomor 533 tahun 1921 atas nama Mas Djohdi menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2841, Surat Ukur Nomor 281 atas nama Indra Astuti (Pemohon Peninjauan Kembali);
8. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum tersebut diatas, maka *Judex lexi* telah lalai dan khilaf dalam menerapkan pasal 1458 KUHPdata, sehingga Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 25 Juli 2002 Nomor 2068 K/Pdt/2000 haruslah dibatalkan;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena sesuai fakta persidangan, terbukti Tergugat asal I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual belikan rumah/persil milik Penggugat, sehingga jual beli tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali INDRA HASTUTI 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;

Memerhatikan 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:**

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **INDRA HASTUTI** tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi II/ Tergugat II/Pembanding I untuk 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 Selasa tanggal 26 Juli 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Maria Anna Samiyati, 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 Hakim anggota tersebut dan Ayumi Susriani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Biaya Peninjauan Kembali:

- |                        |                |
|------------------------|----------------|
| 1. Meterai .....       | Rp 6.000,00    |
| 2. Redaksi .....       | Rp 5.000,00    |
| 3. Administrasi PK ... | Rp2.489.000,00 |
| Jumlah .....           | Rp2.500.000,00 |

ttd.

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

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 18 dari 18 hal. Put. Nomor 211 PK/Pdt/2016