



PUTUSAN

Nomor 90 PK/Pdt/2026

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

DESY ELISA BASYROEL, bertempat tinggal di Jalan Kartika Pinang III/7, RT 010/016, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada R. Supramono, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Sutan Syah Alam & Partners (SSAP), berkantor di Wisma Daria, Lantai 3, Nomor 307, Jalan Iskandarsyah Raya, Nomor 7, Kebayoran Baru, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2025;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat;

L a w a n :

1. **LIE ANDRY SETYADARMA**, bertempat tinggal di Jalan Wonosari Kidul 1/18, RT 006, RW 003, Kelurahan Sawunggaling, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Jawa Timur;
2. **GIANDA PRANATA**, bertempat tinggal di Jalan Bhaskara 4/1, RT 004, RW 002, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Jawa Timur;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Alhadid Endar Putra, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Hadid & Paul, berkantor di Gedung Millennium Centennial Center, Lantai 1, Unit C, Jalan Jenderal Sudirman, Kaveling 25, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2025;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Tergugat;

Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2026



D a n:

1. **Notaris dan PPAT Dr. H. SYAFRAN, S.H., M.Hum.**, beralamat di Jalan Delman Utama I, Nomor 10, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
2. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA q.q. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DKI JAKARTA q.q. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jalan H. Alwi, Nomor 99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Tergugat;

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 Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Penggugat;
3. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan hukum utang piutang bukan jual beli;
4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat:
 - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02/2019, tertanggal 19 Agustus 2019 yang dibuat dan di hadapan Notaris dan Dr. H. Syafran, S.H., M.Hum., (Turut Tergugat I);
 - b. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 03/2019, tertanggal 19 Agustus 2019 yang dibuat dan di hadapan Notaris dan Dr. H. Syafran, S.H., M.Hum (Turut Tergugat I);
 - c. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 04/2019, tertanggal 19 Agustus

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2026



- 2019 yang dibuat dan di hadapan Notaris dan Dr. H. Syafran, S.H., M.Hum., (Turut Tergugat I);
- d. Akta Kuasa dan Persetujuan Nomor 01/2019, tertanggal 19 Agustus 2019 yang dibuat dan di hadapan Notaris dan Dr. H. Syafran, S.H., M.Hum (Turut Tergugat I);
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp12.500.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian *immateriil* kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk membatalkan:
- a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02/2019, tertanggal 19 Agustus 2019 yang dibuat dan di hadapan Notaris dan Dr. H. Syafran, S.H., M.Hum., (Turut Tergugat I);
- b. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 03/2019, tertanggal 19 Agustus 2019 yang dibuat dan di hadapan Notaris dan Dr. H. Syafran, S.H., M.Hum., (Turut Tergugat I);
- c. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 04/2019, tertanggal 19 Agustus 2019 yang dibuat dan di hadapan Notaris dan Dr. H. Syafran, S.H., M.Hum., (Turut Tergugat I);
- d. Akta Kuasa dan Persetujuan Nomor 01/2019, tertanggal 19 Agustus 2019 yang dibuat dan di hadapan Notaris dan Dr. H. Syafran, S.H., M.Hum., (Turut Tergugat I);
8. Memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6452 seluas 401 m² (empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Gedung Pinang PA 15, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, kepada Penggugat;
9. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum peralihan hak/balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 6452, seluas 401 m² (empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Gedung Pinang PA 15, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dari atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menjadi atas nama Tergugat I;

10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II membalik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 6452, seluas 401 m² (empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Gedung Pinang PA 15, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dikembalikan lagi menjadi atas nama Penggugat;

11. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap rumah Penggugat seluas 401 m² (empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Gedung Pinang PA 15, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 6452, seperti diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00201/Pondok Pinang/2014, yang terdaftar atas nama Penggugat;

12. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk atas isi putusan ini;

13. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya *verzet*, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul atas perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus gugatan ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I, II:

1. Kompetensi absolut;
2. Gugatan Penggugat konvensi tidak jelas (*obscuur libel*);

Eksepsi Turut Tergugat II:

1. Gugatan Penggugat tidak berkualitas;
2. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2026



kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian: Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02/2019 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 04/2019 yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi;
3. Menguatkan kepemilikan Penggugat Rekonvensi I atas rumah yang terletak di Jalan Gedung Pinang PA 15, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6452/Pondok Pinang, seluas 402 m² (empat ratus dua meter persegi) atas nama (pemegang hak) Lie Andry Setyadarma;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang sudah diderita Penggugat Rekonvensi yaitu:
 - Kerugian materiil sebesar Rp3.790.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah);
 - Kerugian *immateriil* sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);
5. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan rumah yang terletak di Jalan Gedung Pinang PA 15, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6452/Pondok Pinang;
6. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan rumah yang terletak di Jalan Gedung Pinang PA 15, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6452/Pondok Pinang dalam keadaan kosong;
7. Menyatakan Penggugat Rekonvensi I berwenang untuk mengosongkan rumah yang terletak di Jalan Gedung Pinang PA 15, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6452/Pondok Pinang sendiri tanpa harus meminta persetujuan dari Tergugat Rekonvensi;

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2026



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan bahwa seluruh barang bergerak yang ada di dalam rumah yang terletak di Jalan Gedung Pinang PA 15, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6452/Pondok Pinang adalah milik Penggugat Rekonvensi;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan pengadilan dengan baik, terhitung sejak putusan tersebut diucapkan;
10. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi;

Apabila Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 722/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel, tanggal 28 Maret 2022, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi Tergugat I & Tergugat II, maupun eksepsi Turut Tergugat II tersebut;

Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi;

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp3.003.600,00 (tiga juta tiga ribu enam ratus rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah memberikan Putusan Nomor 297/PDT/2023/PT DKI, tanggal 6 Juli 2023,

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2026

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)



dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat dan Terbanding/Pembanding semula Tergugat I;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 722/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel, tanggal 28 Maret 2022 yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbanding/Pembanding semula Tergugat I & Tergugat II, maupun eksepsi Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi (Terbanding/Pembanding) semula Tergugat I untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi (Pembanding/Terbanding) semula Penggugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02/2019 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 04/2019 yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi (Terbanding/Pembanding) semula Tergugat I;
3. Menyatakan tanah dan rumah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 6452/Pondok Pinang atas nama Lie Andry Setyadarma seluas 401 m² (empat ratus satu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan adalah sah sebagai hak milik dari Penggugat Rekonvensi (Terbanding/Pembanding) semula Tergugat I;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi (Pembanding/Terbanding) semula Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat Rekonvensi (Terbanding/Pembanding) semula Tergugat I Konvensi sebesar Rp379.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh sembilan juta

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2026



rupiah);

5. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi (Pembanding/Terbanding) semula Penggugat Konvensi untuk menyerahkan tanah dan rumah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nop. 6452/Pondok Pinang atas nama Lie Andry Setyadarma, seluas 401 m² (empat ratus satu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan kepada Penggugat Rekonvensi (Terbanding/Pembanding) semula Tergugat I dalam keadaan kosong;
6. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi (Pembanding/Terbanding) semula Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi (Terbanding/Pembanding) semula Tergugat I sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan Pengadilan hingga putusan dilaksanakan;
7. Menghukum kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
8. Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi (Terbanding/Pembanding) semula Tergugat I untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi (Pembanding/Terbanding) semula Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa kemudian atas putusan tersebut, diajukan kasasi dan Mahkamah Agung menyatakan menolak permohonan kasasi dengan Putusan Nomor 4700 K/Pdt/2024 tanggal 28 November 2024;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 4700 K/Pdt/2024 tanggal 28 November 2024 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 11 Februari 2025, kemudian terhadapnya oleh

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2026



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2025, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 4 Agustus 2025, sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Pernyataan Peninjauan Kembali Nomor 722/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

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

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 4 Agustus 2025 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat kekhilafan hakim atau sesuatu kekeliruan yang nyata, kemudian memohon putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Pemohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Kasasi Nomor 4700 K/Pdt/2024 *juncto* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 297/PDT/2023/PT DKI tanggal 6 Juli 2023 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 722/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel, tanggal 28 Maret 2022;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi/Para Termohon Kasasi Sekarang Termohon Peninjauan Kembali I, Termohon Peninjauan Kembali II Dan Turut Termohon Peninjauan Kembali I;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2026



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat sekarang Pemohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I sekarang Termohon Peninjauan Kembali I dan Tergugat II sekarang Termohon Peninjauan Kembali II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Penggugat sekarang Pemohon Peninjauan Kembali;
3. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat sekarang Pemohon Peninjauan Kembali dan Tergugat I sekarang Termohon Peninjauan Kembali I adalah hubungan hukum utang piutang bukan jual beli;
4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat:
 - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02/2019, tertanggal 19 Agustus 2019, yang dibuat dan di hadapan Notaris dan Dr. H. Syafran, S.H., M.Hum., (Turut Tergugat I sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali I);
 - b. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 03/2019, tertanggal 19 Agustus 2019, yang dibuat dan di hadapan Notaris dan Dr. H. Syafran, S.H., M.Hum., (Turut Tergugat I sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali I);
 - c. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 04/2019, tertanggal 19 Agustus 2019 yang dibuat dan di hadapan Notaris dan Dr. H. Syafran, S.H., M.Hum., (Turut Tergugat I sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali I);
 - d. Akta Kuasa dan Persetujuan Nomor 01/2019, tertanggal 19 Agustus 2019, yang dibuat dan di hadapan Notaris dan Dr. H. Syafran, S.H., M.Hum., (Turut Tergugat I sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali I);
5. Menghukum Tergugat I sekarang Termohon Peninjauan Kembali I dan Tergugat II sekarang Termohon Peninjauan Kembali II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian materiil kepada Penggugat sekarang Pemohon Peninjauan Kembali sebesar Rp12.500.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I sekarang Termohon Peninjauan Kembali I dan

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2026



Tergugat II sekarang Termohon Peninjauan Kembali II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian imateriil kepada Penggugat sekarang Pemohon Peninjauan Kembali sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali I untuk membatalkan:
 - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Bell Nomor 02/2019, tertanggal 19 Agustus 2019 yang dibuat dan dihadapan Notaris dan Dr. H. Syafran, S.H., M.Hum., (Turut Tergugat I sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali I);
 - b. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 03/2019, tertanggal 19 Agustus 2019 yang dibuat dan dihadapan Notaris dan Dr. H. Syafran, S.H., M.Hum., (Turut Tergugat I sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali I);
 - c. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 04/2019, tertanggal 19 Agustus 2019 yang dibuat dan dihadapan Notaris dan Dr. H. Syafran, S.H., M.Hum., (Turut Tergugat I sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali I);
 - d. Akta Kuasa dan Persetujuan Nomor 01/2019, tertanggal 19 Agustus 2019 yang dibuat dan dihadapan Notaris dan Dr. H. Syafran, S.H., M.Hum., (Turut Tergugat I sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali I);
8. Memerintahkan Tergugat I sekarang Termohon Peninjauan Kembali I untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6452, seluas 401 m² (empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Gedung Pinang PA 15, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, kepada Penggugat sekarang Pemohon Peninjauan Kembali;
9. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum peralihan hak/balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 6452, seluas 401 m² (empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Gedung Pinang PA 15, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dari atas nama Penggugat sekarang Pemohon Peninjauan Kembali menjadi atas nama

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2026



Tergugat I sekarang Termohon Peninjauan Kembali I;

10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali II membalik nama Sertipikat Hak Millk Nomor 6452, seluas 401 m² (empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Gedung Pinang PA 15, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dikembalikan lagi menjadi atas nama Penggugat sekarang Pemohon Peninjauan Kembali;
11. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap rumah Penggugat sekarang Pemohon Peninjauan Kembali seluas 401 m² (empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Gedung Pinang PA 15, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 6452, seperti diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00201/Pondok Pinang/2014, yang terdaftar atas nama Penggugat sekarang Pemohon Peninjauan Kembali;
12. Menghukum Turut Tergugat I sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali I dan Turut Tergugat II sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali II untuk tunduk atas isi putusan ini;
13. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya *verzet*, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
14. Menghukum Tergugat I sekarang Termohon Peninjauan Kembali I dan Tergugat II sekarang Termohon Peninjauan Kembali II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul atas perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Penggugat Konvensi sekarang Pemohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan rekonvensi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sekarang Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II atau setidaknya menyatakan gugatan

Halaman 12 dari 15 hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2026



rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan rekonvensi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sekarang Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II untuk seluruhnya;

Atau, apabila Mejlis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus gugatan ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Para Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali tanggal 11 September 2025 yang menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Bahwa terhadap alasan-alasan dari Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan oleh karena putusan *Judex Juris* yang membenarkan putusan *Judex Facti* tidak terdapat kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusannya;

Bahwa keberatan-keberatan Pemohon Peninjauan Kembali berisi hal-hal yang pada dasarnya merupakan perbedaan pendapat Pemohon Peninjauan Kembali terhadap hubungan hukum jual beli tanah/rumah objek sengketa yang didahului dengan pinjam meminjam/*bedrog*;

Bahwa hubungan hukum antara Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi adalah jual beli tanah/rumah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 6452, dengan harga Rp7.500.000.000,00 (tujuh miliar lima ratus juta rupiah) dan ditindak lanjuti dengan penandatanganan 4 akta otentik yaitu Akta Kuasa dan Persetujuan Nomor 01/2019, tanggal 19 Agustus 2019, Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 02/2019, tanggal 19 Agustus 2019, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 03/2019, tanggal 19 Agustus 2019 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 04/2019, tanggal 19 Agustus 2019;

Bahwa terhadap tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang wanprestasi dengan tidak melakukan pengosongan rumah sampai dengan batas waktu yang ditentukan yaitu 90 (sembilan puluh) hari

Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2026



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 04/2019, ditindak lanjuti oleh Tergugat I Konvensi dengan menaikkan status Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 02/2019 menjadi Akta Jual Beli Nomor 03/2020. Hal tersebut dilanjutkan dengan perubahan balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 6452 dari atas nama Penggugat Konvensi menjadi atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Perbuatan-perbuatan tersebut adalah bukanlah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali DESY ELISA BASYROEL 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 dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **DESY ELISA BASYROEL** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 28 April 2026 oleh Suharto, S.H., M.Hum., Wakil Ketua Mahkamah Agung bidang Yudisial yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Heru Pramono, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Unggul

Halaman 14 dari 15 hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2026



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Suharto, S.H., M.Hum.

Ttd

Dr. Heru Pramono, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd

Unggul Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M.

Biaya-biaya:

1. Meterai	:	Rp	10.000,00
2. Redaksi	:	Rp	10.000,00
3. Administrasi	:		
<u>Peninjauan Kembali</u>	:	Rp2.480.000,00 +	
<u>Jumlah</u>	:	Rp2.500.000,00	

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

Ditandatangani secara elektronik

H. AHMAD ARDIANDA PATRIA, S.H., M.Hum.

NIP: 19621220 198612 1 001

Halaman 15 dari 15 hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2026