



PUTUSAN
Nomor 429 PK/Pdt/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT. SARINAH, berkedudukan di Gedung Sarinah, Jalan M. H. Thamrin, Nomor 11, RT 8/RW 4, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, Kelurahan Gondangdia, Menteng, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, diwakili oleh Fetty Kwartati selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Dwi Prasetyo, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dari ADP Counsellors at Law, beralamat di Plaza Simatupang, Lantai 6, Kav. IS, Nomor 01, Jalan T.B. Simatupang, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2024;
Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n

1. **Ny. META SITUMORANG TOBING**, bertempat tinggal di Jalan H. Agus Salim 32/4, RT 002/RW 001, Kebon Sirih, Menteng, Jakarta Pusat, Kelurahan Kebon Sirih, Menteng, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta;
2. **SARAH LAMRIA IRAWATI**, bertempat tinggal di Jalan H. Agus Salim 32/4, RT 002/RW 001, Kebon Sirih, Menteng, Jakarta Pusat, Kelurahan Kebon Sirih, Menteng, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta;

Para Termohon Peninjauan Kembali;

D a n

1. **MENTERI BADAN USAHA MILIK NEGARA REPUBLIK INDONESIA**, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang beralamat di Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 13, Jakarta Pusat, Kelurahan Gambir,

Hal. 1 dari 10 halaman Putusan Nomor 429 PK/Pdt/2025



Gambir, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rachman Ferry Isfianto, Kepala Biro Humas dan Fasilitas Dukungan Strategis, dan kawan-kawan, beralamat di Kementerian BUMN, Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 13, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2024;

2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA PUSAT**, beralamat di Jalan Selaparang, Blok B-15, Kav. 8, Kemayoran, Jakarta Pusat, diwakili M. Unu Ilnudin, S.E., M.Si, selaku Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Edison, S.Kom., M.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2021;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti-rugi atas kerugian yang sudah diderita Para Penggugat yaitu:
 - Kerugian materiil sebesar Rp16.500.000.000,00 (enam belas milyar lima ratus juta rupiah);
 - Kerugian immaterial sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh milyar rupiah);

Hal. 2 dari 10 halaman Putusan Nomor 429 PK/Pdt/2025



4. Menyatakan Sertifikat 250/Gondangdia milik Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum karena sudah berakhir jangka waktunya sebagaimana ditetapkan di dalam sertifikat tersebut;
 5. Menyatakan Para Penggugat sebagai Pemilik yang sah dan sesuai ketentuan hukum atas tanah dan bangunan berupa rumah yang terletak diatasnya, terletak di Jalan H. Agus Salim 32/4, RT 002/RW 001, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, seluas 303 m²;
 6. Menyatakan Para Penggugat memiliki hak prioritas untuk dapat diterbitkan sertifikat alas Hak atas tanah dan bangunan berupa rumah yang terletak diatasnya, terletak di Jalan H. Agus Salim 32/4, RT 002/RW 001, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, seluas 223 m² sisa;
 7. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat I untuk menghapus bukukan tanah dan bangunan berupa rumah yang terletak diatasnya, terletak di Jalan H. Agus Salim 32/4, RT 002/RW 001, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, seluas 303 m² dari daftar aset dan/atau bagian aset miliknya sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
 8. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada isi putusan perkara ini;
 9. Menyatakan bahwa putusan ini sudah final dan mengikat sehingga harus dilaksanakan sebagaimana semestinya;
 10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Apabila Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan prematur;
- Gugatan *obscuur libel*;

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

Hal. 3 dari 10 halaman Putusan Nomor 429 PK/Pdt/2025



Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan tuntutan subsider dari gugatan Penggugat I dalam Rekonsensi ("PT. Sarinah");
- Menyatakan Penggugat I dalam Rekonsensi ("PT. SARINAH") adalah pemilik tanah sengketa;
- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkatan pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan salah alamat (*error in persona*);
- Gugatan Para Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*);
- Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* (*kompetensi absolut*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 327/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst., tanggal 7 April 2022, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Nomor 250/Gondangdia tidak memiliki kekuatan hukum karena sudah berakhir jangka waktunya sebagaimana ditetapkan tanggal 12 Mei 1994 di dalam sertifikat tersebut;
4. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik hak yang sah dan sesuai ketentuan hukum atas tanah dan bangunan berupa rumah yang terletak diatasnya, terletak di Jalan H. Agus Salim 32/4, RT 002/RW 001, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, seluas 303 m² bekas SHGB Nomor 129/Kebun Sirih;
5. Menyatakan Para Penggugat memiliki hak prioritas untuk dapat diterbitkan sertifikat atas Hak atas tanah dan bangunan berupa rumah yang terletak diatasnya, terletak di Jalan H. Agus Salim 32/4, RT 002/RW 001, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta

Hal. 4 dari 10 halaman Putusan Nomor 429 PK/Pdt/2025



Pusat, seluas 223 m² yang merupakan sisa dari SHGB Nomor 29/Kebun Sirih;

6. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat I untuk menghapus bukukan tanah dan bangunan berupa rumah yang terletak diatasnya, terletak di Jalan H. Agus Salim 32/4, RT 002/RW 001, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, seluas kurang lebih 223 m² (sisa dari 303 m²) dari daftar aset dan/atau bagian aset miliknya sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
7. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada isi putusan perkara ini nya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar Rp3.630.000,00 (tiga juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah);

Menimbang bahwa dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah memberikan Putusan Nomor 551/PDT/2022/PT DKI., tanggal 10 Oktober 2022, amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 327/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst., tanggal 07 April 2022 tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 3545 K/Pdt/2023, tanggal 27 November 2023, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT. SARINAH, tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 551/PDT/2022/PT DKI, tanggal 10 Oktober 2022, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 327/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst, tanggal 7 April 2022, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I;

Hal. 5 dari 10 halaman Putusan Nomor 429 PK/Pdt/2025



Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Nomor 250/Gondangdia tidak memiliki kekuatan hukum karena sudah berakhir jangka waktunya sebagaimana ditetapkan tanggal 12 Mei 1994 di dalam sertifikat tersebut;
4. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik hak yang sah dan sesuai ketentuan hukum atas tanah dan bangunan berupa rumah yang terletak di atasnya, terletak di Jalan H. Agus Salim, 32/4, RT 002, RW 001, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, seluas 303 m², bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 129/Kebun Sirih;
5. Menyatakan Para Penggugat memiliki hak prioritas untuk dapat diterbitkan Sertifikat atas hak atas tanah dan bangunan berupa rumah yang terletak di atasnya, terletak di Jalan H. Agus Salim, 32/4, RT 002, RW 001, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, seluas 223 m², yang merupakan sisa dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 129/Kebun Sirih;
6. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada isi putusan perkara ini;
7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
3. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah):

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 3545 K/Pdt/2023, tanggal 27 November 2023, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 8 Maret 2024, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2024, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 4 September 2024, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor

Hal. 6 dari 10 halaman Putusan Nomor 429 PK/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

49/Srt.Pdt.PK/2024/PN Jkt.Pst *juncto* Nomor 327/Pdt.G/2021/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 hari 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 September 2024 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, terbukti dalam putusan *judex juris* terdapat kekhilafan hakim dan atau kekeliruan yang nyata, kemudian memohon putusan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 3545 K/Pdt/2023, tertanggal 27 November 2023 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 551/PDT/2022/PT DKI, tanggal 10 Oktober 2022 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 327/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst, tanggal 7 April 2022;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Para Termohon Peninjauan Kembali;

Mengadili Sendiri

1. Menerima permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 3545 K/Pdt/2023, tertanggal 27 November 2023 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 551/PDT/2022/PT DKI., tanggal 10 Oktober 2022 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 327/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst., tanggal 7 April 2022;

Hal. 7 dari 10 halaman Putusan Nomor 429 PK/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Membebaskan biaya perkara kepada Para Termohon Peninjauan Kembali;

Atau, apabila Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, Pemohon Peninjauan Kembali mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Turut Termohon Peninjauan Kembali I telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 4 November 2024 pada pokoknya menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 4 September 2024 dan kontra memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 4 November 2024 dihubungkan dengan pertimbangan *judex juris* tingkat kasasi yang memperbaiki putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak terdapat kekhilafan hakim dan atau kekeliruan yang nyata, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa meskipun SHGB Nomor 129/Kebun Sirih luas 303 m² atas nama Togi Situmorang masa berlakunya telah berakhir tanggal 26 Februari 1995, akan tetapi Para Penggugat sebagai ahli waris Togi Situmorang masih tetap menguasai, menempati terus menerus sejak sekitar tahun 1974 sampai sekarang tanpa ada gangguan fisik dari manapun serta sebagai pihak yang membayar PBB nya atas tanah seluas 303 m²/sebagian tanah obyek sengketa maka Para Penggugatlah yang paling berhak atas tanah obyek sengketa;
- Bahwa oleh karena pihak Tergugat bukan sebagai pemilik dan bukan sebagai pihak yang berhak atas tanah obyek sengketa, maka perbuatan Tergugat yang mengakui, mengklaim tanah luas 223 m² (tanah obyek sengketa yang merupakan bagian dari tanah SHGB

Hal. 8 dari 10 halaman Putusan Nomor 429 PK/Pdt/2025



129/Kebun Sirih luas 300 m²) dapat dikategorikan merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan Para Penggugat karena dengan klaim atau pengakuan Tergugat tersebut mengakibatkan tertundanya Penggugat untuk memperoleh/mendaftarkan tanah obyek sengketa secara utuh 300 m² menjadi hak Penggugat di BPN Jakarta Pusat/Turut Tergugat II;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: PT. SARINAH, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan dan pada pemeriksaan peninjauan kembali;

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

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **PT. SARINAH**, tersebut;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan dan pada pemeriksaan peninjauan kembali, yang pada 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 20 Mei 2025 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua

Hal. 9 dari 10 halaman Putusan Nomor 429 PK/Pdt/2025



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

Majelis dengan dihadiri oleh Para Anggota tersebut dan Syaifullah, S.H., M.H., Panitia Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M. Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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 R.I.
a.n. Panitia,
Panitera Muda Perdata,

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Hal. 10 dari 10 halaman Putusan Nomor 429 PK/Pdt/2025