



PUTUSAN

Nomor 392/PDT/2020/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara gugatan antara:

1. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI Cq. Kepala Kantor Wilayah Tata Ruang dan Kepala Badan Pertanahan DKI Jakarta, beralamat di Jalan Taman Jatibaru I No. I Tanah Abang, Jakarta Pusat 10150, dalam hal ini diwakili oleh Jaya Yudafraja, SH.MH. dkk, sebagai Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2017, selanjutnya disebut: **Pembanding I semula Tergugat III;**
2. Julianto Wijaya, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Citra Garden 2 BlokE-6/1 Rt. 005/019, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : Malkan Bouw, S.H., dan Kalvinus Bouw, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Malkan Frans Bouw, SH & Associates, berkantor di Komplek Kalideres Permai Blok C9 Nomor 1 B, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Desember 2017, selanjutnya disebut: **Pembanding II semula Penggugat Intervensi;**
3. Yahya H Ahmad, Pekerjaan Swasta, Alamat Kampung Prepet RT 006 RW 04 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, dalam hal ini digantikan oleh ahli waris/anak-anaknya masing-masing:
 - a. Matrubin, Pekerjaan: Karyawan, alamat: Kampung Prepet RT 006 RW 04 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;

Halaman 1 dari 24 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bunianah, pekerjaan: Ibu Rumah Tangga, alamat: Kampung Prepet RT 006 RW 04 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;
- c. Maisah, pekerjaan: Ibu Rumah Tangga, alamat: Kampung Prepet RT 006 RW 04 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;
- d. Amsori, pekerjaan: Pegawai Swasta, alamat: Kampung Prepet RT 006 RW 04 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;
- e. Sahrul, pekerjaan: Pegawai Swasta, alamat: Kampung Prepet RT 006 RW 04 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;
- f. Oktaviani, pekerjaan: Ibu Rumah Tangga, alamat: Kampung Prepet RT 006 RW 04 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;
- g. Khusnul Hotima, pekerjaan: Ibu Rumah Tangga, alamat: Kampung Prepet RT 006 RW 04 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;
- h. Komarudin, pekerjaan: Pegawai Swasta, alamat: Kampung Prepet RT006 RW 04 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;
- i. Asianita, pekerjaan: Ibu Rumah Tangga, alamat: Kampung Prepet RT 006 RW 04 Kelurahan Pegadungan Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;
- j. Riska Yunatun, pekerjaan: Pegawai Swasta, alamat: Kampung Prepet RT 006 RW 04 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya H. Zamakh Sari H.M., S.H., M.H. Cs. para Advokat dan Pengacara berkantor di Jalan Raya Kebon Jeruk Batusari Nomor 40 Kebon Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 21 Maret 2018 selanjutnya disebut: Pembanding III semula para Tergugat I;

Lawan

1. PT. Cakradigdaya Lokaraya, berkedudukan di Jakarta Barat, berkantor di Citra 2 Ext. Blok BG 2A/1 Citra Garden City, Kalideres Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya ANDARIAS SUMAN, S.H., M.H., AHMAD S.H., YUSUF KASSA P.S.H., VIVI MARINA, S.H., AHMAD TANALI, S.H., kesemuanya Advokat - Konsultan Hukum pada Kantor Andarias Suman & Rekan,

Halaman 2 dari 24 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2020/PT DKI

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)



berkantor di Graha Mustika Ratu, *Ground Floor*, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav.74-75 Pancoran, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2017, selanjutnya disebut: Terbanding I semula Penggugat ;

2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI Cq. Kepala Kantor Wilayah Tata Ruang dan Kepala Badan Pertanahan DKI Jakarta Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, beralamat di Komp. Perumahan Taman Permata Buana, Jl. Kembangan Utama No. I Jakarta Barat 12810, selanjutnya disebut: Terbanding II semula Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 392/PDT/2020/PT DKI tanggal 24 Juli 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 392/PDT/2020/PT DKI tanggal 24 Juli 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Berkas perkara yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tanggal 29 September 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam Register Perkara Nomor 634/Pdt.G/2017/PN Jkt Brt tanggal 3 Oktober 2017 telah mengajukan gugatan yang sebagai berikut :

1. Bahwa hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah berkaitan dengan kepemilikan sebidang tanah seluas 840 M2 terletak atau dikenal setempat sebagai Kampung Koang RT/RW.002/005 Kelurahan Pegadungan Kecamatan Kalideres Kota Adminitrasi Jakarta Barat dengan batas-batas :
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik PT.Cakradigdaya Lokaraya
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik PT.Cakradigdaya Lokaraya
 - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah milik PT.Cakradigdaya Lokaraya ;
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik PT.Cakradigdaya Lokaraya;

Halaman 3 dari 24 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2020/PT DKI



2. Bahwa tanah objek sengketa adalah milik PENGUGAT (PT.Cakradigdaya Lokaraya) yang dibeli sesuai prosedur hukum yang berlaku dan sekarang menjadi bagian dari sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 15596/ Pegadungan, Surat Ukur Nomor : 00496/Pegadungan/2015 tanggal 12 Mei 2015 atas nama PT. Cakradigdaya Lokaraya, adapun batas-batas tanah yang di klaim Tergugat I YAHYA H. AHMAD sebagai miliknya adalah sebagai berikut:
- a. Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik PT.Cakradigdaya Lokaraya
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik PT.Cakradigdaya Lokaraya
 - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah milik PT.Cakradigdaya Lokaraya ;
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik PT.Cakradigdaya Lokaraya ;
3. Bahwa tanah objek sengketa adalah 1/3 bagian (840 M2) dari tanah yang dibeli PENGUGAT dari RIYADI PERMANA seluas 2.466 M2 pada tanggal 18 September 1991 sesuai Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor : 428/SPH/MA/1991 yang diketahui oleh Camat Kalideres, disaksikan oleh Lurah Pegadungan dan Kepala Lingkungan Setempat, berkas asli dari Surat Pelepasan Hak tersebut sekarang sudah menjadi bagian dari warkah di Kantor Pertanahan Kota Admintrasi Jakarta Barat ;
4. Bahwa RYADI PERMANA sendiri membeli tanah tersebut dari A. WIRATNO PUSPO ATMOJO, S.H. pada tanggal 02 April 1990 sesuai Akta Jual Beli Nomor : 695/JB/MA/1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Cengkareng selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sekarang tanah objek sengketa masuk wilayah Kecamatan Kalideres Kota Adminitrasi Jakarta Barat setelah dimekarkan. Asli Akta Jual Beli tersebut sudah menjadi bagian dari warkah di Kantor Pertanahan Kota Adminitrasi Jakarta Barat ;
5. Bahwa sedangkan A. WIRATNO PUSPO ATMOJO, SH. membeli tanah objek sengketa dari I.H.AMAD bin MAIN MADI, 2.H.ASAN bin' MAIN MADI dan 3.H.MUSA bin MAIN MADI pada tanggal 3 Juli 1979 sesuai Akta Jual Beli Nomor : 528/12/JB/1979 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Cengkareng selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah



- (PPAT). Sekarang asli akta jual beli tersebut sudah menjadi bagian dari warkah di Kantor Partanahan Kota Admintrasi Jakarta Barat ;
6. Bahwa adapun bukti kepemilikan tanah yang digunakan menjual tanah tersebut oleh H.AMAD bin MAIN MADI dkk. kepada A. WIRATNO PUSPO ATMOJO, SH.adalah Girik C.849 Persil 2 S.II atas nama MAIN MADI orang tua H.AMAD bin MAIN MADI dkk. dan setelah dibeli A. WIRATNO PUSPO ATMOJO, SH. girik tersebut dimutasi menjadi Girik C.2778 Persil 2 S.II atas nama A. WIRATNO PUSPO ATMOJO, SH., asli girik tersebut sudah menjadi bagian dari warkah di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat ;
 7. Bahwa H.AMAD bin MAIN MADI dkk. sebelum menjual tanah objek sengketa kepada A. WIRATNO PUSPO ATMOJO, SH. terlebih dahulu telah membuat Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 12 Juni 1979 yang diketahui oleh Lurah Pegadungan. Asli surat pernyataan ahli waris tersebut sudah menjadi bagian dari warkah di Kantor Pertanahan Kota Admintrasi Jakarta Barat ;
 8. Bahwa sejak dibeli dari Riyadi Permana tanah seluas 2.466. M2 pada tanggal 18 September 1991 sesuai Pelepasan Hak (SPH) Nomor : 428/SPH/MA/1991 yang diketahui oleh Camat Kalideres, disaksikan oleh Lurah Pegadungan dan Kepala Lingkungan setempat, sampai sampai sekarang tanah obyek sengketa tetap dalam penguasaan PENGUGAT ;
 9. Bahwa berdasarkan bukti kepemilikan yang diperoleh sesuai prosedur hukum yang sah tersebut, Penggugat mengajukan permohonan sertipikat ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat atas tanah milik PENGUGAT termasuk tanah obyek sengketa dan sekarang sudah menjadi bagian dari sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 15596/ Pegadungan, Surat Ukur Nomor : 00496/Pegadungan/2015 tanggal 12 Mei 2015 atas nama PT.Cakradigdaya Lokara, luas seluruhnya 40.967 M2 ;
 10. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Mo.15596/Pegadungan atas nama PT.Cakradigdaya Lokaraya, seluas 40.967 M2 berasal dari Hak Milik No. 16, No. 17, No. 18 dan No.9463/Pegadungan dan tanah milik adat (yang salah satunya adalah dari Girik C No.489 Persil 2 S.II seluas 2.465 M2 ;
 11. Bahwa tanpa sepengetahuan PENGUGAT PT. Cakradigdaya Lokaraya, tiba-tiba TERGUGAT I YAHYA H.AHMAD mengajukan



permohonan sertifikat hak milik kepada TERGUGAT II Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dan pada tahun 2002 melalui adjudikasi terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 9567/Pegadungan, Surat Ukur Nomor : 975/2002 tanggal 9 Desember 2002 seluas 840 M² atas nama YAHYA H.AHMAD (TERGUGAT I). Luas tanah PENGUGAT yang disertifikatkan TERGUGAT I adalah kurang lebih sepertiga (1/3) dari tanah yang dibeli PENGUGAT dari RYADI PERMANA seluas 2.466 M². Selebihnya seluas 838 M² disertifikatkan oleh ASMARI KALAM dan seluas 800 disertifikatkan oleh ZUMHOIR, masing-masing diajukan dalam gugatan tersendiri ;

12. Bahwa TERGUGAT I dan ASMARI KALAM serta ZOMHOIR adalah cucu dari MAIN MADI pemilik tanah seluas 2.466 M² sesuai girik C.849 Persil 2 S. II yang telah dijual oleh 1. H.AHMAD bin MAIN MADI, 2. H.ASAN bin MAIN MADI dan 3. H. MUSA bin MAIN MADI pada tanggal 3 Juli 1979 dalam kedudukannya sebagai ahli waris MAIN MADI, surat pernyataan ahli waris diketahui Lurah setempat ;
13. Bahwa TERGUGAT I secara melawan hukum mensertifikatkan tanah milik PENGUGAT dengan mengguganakan girik C.849 Persil 7 S.II atas nama MAIN MADI padahal menurut surat keterangan Lurah Pegadungan tanggal 15 Desember 2015 Nomor: 695/-1.711.1, girik tersebut tidak tercatat di Kelurahan Pegadungan ;
14. Bahwa jelas dokumen atau bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah yang digunakan oleh TERGUGAT I dalam mengajukan permohonan sertifikat kepada TERGUGAT II Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat adalah bukti-bukti yang tidak sah dan cacat hukum ;
15. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 9567/Pegadungan atas nama Yahya H.Ahmad Luas 840 M² mengandung cacat hukum Administrasi dalam proses pengakuan haknya, sehingga sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 11 tahun - 2016 tentang Kasus Pertanahan serta merta dapat dimohonkan pembatalannya
16. Bahwa TERGUGAT II Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tidak menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I YAHYA H.AHMAD karena jelas tidak memenuhi prosedur hukum atau administrasi yang sah. Tanah objek sertifikat (tanah objek sengketa) bukan milik pemohon sertifikat (TERGUGAT I). Tergugat II tidak teliti



dan tidak cermat memproses berkas permohonan Tergugat I sehingga terbit sertifikat hak milik Nomor : 9567/Pegadungan, Surat Ukur Nomor: 975/2002 tanggal 9 Desember 2002 atas nama TERGUGAT I yang mengakibatkan PENGGUGAT PT.Cakradigdaya Lokaraya sangat dirugikan ;

17. Bahwa Tergugat II Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat melalui suratnya tanggal 02 Februari 2017, Perihal : Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor :9566, Nomor 9567 dan Nomor 9568/Pegadungan yang terletak di RT/RW.002/005 Kel.Pegadungan Kec.Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat, telah merekomendasikan kepada Tergugat III Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta untuk membatalkan sertifikat hak milik nomor : 9567/Pegadungan, Surat Ukur Nomor : 975/2002 tanggal 9 Desember 2002 akan tetapi sampai saat ini rekomendasi tersebut belum ditindaklanjuti oleh Tergugat III sebagaimana mestinya ;
18. Bahwa TERGUGAT III selaku pejabat yang berwenang mencabut sertipikat hak milik Nomor : 9567/Pegadungan, Surat Ukur Nomor : 975/2002 tanggal 9 Desember 2002, seharusnya segera mengambil tindakan hukum berupa pencabutan kembali sertifikat hak milik Nomor : 9567/Pegadungan tersebut karena jelas cacat administrasi dan cacat hukum sebagaimana disimpulkan sendiri oleh Tergugat II melalui suratnya kepada Tergugat III tersebut pada halaman 4 ;
19. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I mensertipikatkan tanah milik PENGGUGAT tanpa hak dan melawan hukum, mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian materil dan immateril yang sulit diperhitungkan secara rill, namun untuk memudahkan pemeriksaan dalam perkara ini ditaksir sebagai berikut ;
 - a. Kerugian materil : Karena tidak dapat menikmati secara bebas termasuk tetapi tidak terbatas kepada : menjual, menggadaikan, menjaminkan tanah objek sengketa, yakni sebesar 840 M2 X Rp.5.000.000.-/M2 = Rp. 4.200.000.000.- (empat milyar dua ratus juta rupiah) ;
 - b. Kerugian immateril : Yakni menjadi beban pikiran terus menerus, merusak nama baik, mengurangi kepercayaan dari kolega dan mitra bisnis, membuat ragu para konsumen, seluruhnya ditaksir sebesar Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) ;



20. Bahwa PENGUGAT sangat khawatir, TERGUGAT I akan menyalahgunakan sertifikat hak milik Nomor : 9567/Pegadungan, Surat Ukur Nomor : 975/2002 tanggal 9 Desember 2002 yang dipegangnya yakni kemungkinan untuk digadaikan, dijaminkan, atau diperjualbelikan secara tidak sah dan melawan hukum sehingga akan menambah kerugian kepada PENGUGAT, oleh karena itu PENGUGAT mohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita revindikatoir (sita barang bergerak) terhadap sertifikat hak milik Nomor 9567/Pegadungan, Surat Ukur Nomor : 975/2002 tanggal 9 Desember 2002;
21. Bahwa oleh karena sertifikat hak milik Nomor : 9567/Pegadungan, Surat Ukur Nomor : 975/2002 tanggal 9 Desember 2002 diterbitkan secara tidak sah, cacat administrasi dan cacat hukum, maka PENGUGAT mohon kiranya Ketua/Majelis Hakim berkenan menyatakan dalam putusannya sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, tidak sah dan cacat hukum;
22. Bahwa oleh karena TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara jelas lalai melaksanakan tugasnya sebagaimana mestinya, sehingga PENGUGAT mohon agar keduanya dihukum baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama mencabut kembali sertifikat hak milik Nomor : 9567/Pegadungan, Surat Ukur Nomor: 975/2002 tanggal 9 Desember 2002 dari peredaran ;
23. Bahwa PENGUGAT mengkhawatirkan itikad baik para TERGUGAT untuk segera memenuhi isi putusan perkara ini, maka PENGUGAT mohon agar Ketua /Majelis Hakim menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tunai dan sekaligus masing-masing sebesar Rp. 1.000.000; (satu juta rupiah) setiap hari jika para TERGUGAT lalai memenuhi putusan perkara ini ;
24. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sempurna dan tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Para Tergugat, sehingga PENGUGAT mohon kiranya Ketua/Majelis Hakim berkenan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*versef*), banding atau kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) ;
25. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan tidak dapat dibantah kebenarannya oleh para Tergugat, maka

Halaman 8 dari 24 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2020/PT DKI



beralasan dan berdasar hukum gugatan dikabulkan, dan sekaligus menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusannya yang amarnya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan sertifikat hak milik Nomor 9567/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 975/2002 tanggal 9 Desember 2002 atas nama YAHYA A.AHMAD, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, tidak sah dan cacat hukum ;
4. Menyatakan sah dan mengikat sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 15596/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 00496/2015, tanggal 12 Mei 2015 atas nama PT.Cakradigdaya Lokaraya ;
5. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah objek sengketa ;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT sekaligus tunai yakni ;
 - a. **Kerugian materil** : sebesar $840 \text{ M}^2 \times \text{Rp.5.000.000.-/ M}^2 = \text{Rp.4.200.000.000.-}$ (empat milyar dua ratus juta rupiah) ;
 - b. **Kerugian immateril** : sebesar Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan ;
8. Menghukum TERGUGAT II dan TERGUGAT III baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama mencabut kembali dari peredaran Sertifikat Hak Milik Nomor : 9567/Pegadungan, Surat Ukur Nomor : 975/2002 tanggal 9 Desember 2002 atas nama YAHYA A.AHMAD ;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraacf*) ;
10. Menghukum para TERGUGAT membayar uang paksa (*dwangsom*) masing- masing sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap hari apabila lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini ;



11. Menghukum Para TERGUGAT secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU : Apabila Yang Terhormat Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut terdapat gugatan intervensi tanggal 31 Januari 2018 yang diterima dalam persidangan tanggal 08 Maret 2018, yang diajukan gugatan oleh:

JULIANTO WIDJAJA, Pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Citra Garden 2 Blok E-6/1 Rt 005/019 Kel. Pegadungan Kec. Kalideres Jakarta Barat, selanjutnya akan disebut: Penggugat Intervensi;

terhadap

1. PT. CAKRADIGDAYA LOKARAYA, berkedudukan di Citra 2 Ext Blok BG 2A/I Citra Garden City Kalideres Jakarta Barat, semula sebagai Penggugat dalam perkara Nomor 634/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Bar tersebut di atas, dan dalam Gugatan Intervensi ini untuk selanjutnya akan disebut: Tergugat Intervensi I;
2. MATRUBIN Cs, beralamat di Kampung Prepet Rt 006/04 Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres Jakarta Barat, selaku ahli waris dari alm. Yahya H.Ahmad, semula sebagai Tergugat I dalam perkara Nomor 634/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Bar tersebut di atas, dan dalam Gugatan Intervensi ini untuk selanjutnya akan disebut: TERGUGAT INTERVENSI II ;
3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA, Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT, berkedudukan di Komplek Perumahan Taman Permata Buana Jl. Kembangan Utama No. 1 Jakarta Barat, semula sebagai Tergugat II dalam perkara' Nomor i 634/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Bar, dan dalam Gugatan Intervensi ini akan disebut: Tergugat Intervensi III ;
4. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI Cq.

Halaman 10 dari 24 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA, berkedudukan di Jalan Taman Jatibaru I No. 1 Tanah Abang Jakarta Pusat, semula sebagai Tergugat III dalam perkara Nomor : 634/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Bar, dan dalam Gugatan Intervensi ini selanjutnya akan disebut sebagai: Tergugat Intervensi IV ;

Bahwa adapun yang menjadi dasar diajukannya Gugatan Intervensi ini adalah hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara Nomor : 634/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Bar tersebut di atas antara Penggugat PT.Cakradigdaya Lokaraya/sekarang Tergugat Intervensi I dengan MATRUBIN Cs selaku ahli waris dari alm.YAHYA H.AHMAD, Tergugat I/sekarang Tergugat Intervensi II, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Tergugat II/sekarang Tergugat Intervensi III dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Tergugat III/sekarang Tergugat Intervensi IV, disebutkan dalam posita gugatan adalah bidang tanah seluas **840 M2** terletak dan setempat dikenal dengan Kampung Koang Rt.002/005 Kel.Pegadungan Kec.Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan Sertipikat Hak Milik No.9567/Pegadungan Surat Ukur Nomor : 975/2002 tanggal 09 Desember 2002 tercatat atas nama **YAHYA H.AHMAD**/orang tua Tergugat Intervensi II ;
2. Bahwa bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No.9567/Pegadungan Surat Ukur Nomor 975/2002 tanggal 09 Desember 2002 tercatat atas nama ZUMHOIR diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat/sekarang Tergugat Intervensi III tanggal 24 Desember 2002 dan saat ini **buku asli** sertipikat aquo ada dibawah kekuasaan Penggugat Intervensi, karena bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No.9567/Pegadungan Surat Ukur Nomor : 975/2002 tanggal 09 Desember 2002 tercatat atas nama YAHYA H.AHMAD oleh pemiliknya YAHYA H.AHMAD/orangtua Tergugat Intervensi II pada tanggal **17 Juli 2014** telah dijual kepada Penggugat Intervensi sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.41 tanggal 17 Juli 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & PPAT ZAINAL ABIDIN,SH (nantinya akan menjadi bukti dalam perkara aquo) ;

Halaman 11 dari 24 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3. Bahwa meskipun jual beli tanah tersebut masih dalam bentuk PPJB, namun perhitungan pembayaran yang diterima Tergugat Intervensi II dari Penggugat Intervensi sesungguhnya sudah lunas, namun belum ditingkatkan jual belinya dalam bentuk AJB karena oleh Notaris sertifikat dimaksud harus dilakukan pengecekan kembali kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat/Tergugat Intervensi III sebelum ditandatangani AJB-nya, namun sampai akhirnya orangtua Tergugat Intervensi II meninggal dunia AJB tanah tersebut tidak sempat dibuatkan/ditandatangani ;
4. Bahwa pada saat Penggugat Intervensi terus mengupayakan pembuatan AJB secara resmi atas bidang tanah tersebut, Notaris menyampaikan hasil pengecekan yang dilakukan atas sertifikat tersebut dimana diperoleh hasil bahwa diatas tanah sertifikat atas nama YAHYA H.AHMAD tersebut sudah terbit sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 15596/Pegadungan tanggal **21 September 2015** Surat Ukur No. 00496/2015 tanggal **12 Mei 2015** atas nama, Tergugat Intervensi I dan sertifikat HGB tersebut telah **menganeksasi/mencaplok/menyerobot** SHM yang sudah dibeli Penggugat Intervensi melalui PPJB masuk kedalam Sertipikat HGB, maka dengan hasil pengecekan tersebut Notaris kemudian menolak membuat Akta Jual Beli (AJB) di atas tanah tersebut dengan alasan sudah dualisme sertifikat di atas tanah yang dibeli Penggugat Intervensi tersebut ;
5. Bahwa dengan hasil pengecekan Notaris tersebut di atas, maka saat ini di atas tanah SHM Nomor : No.9567/Pegadungan Surat Ukur Nomor : 975/2002 tanggal 09 Desember 2002 yang nota bene sudah dibeli Penggugat Intervensi melalui PPJB tersebut, telah terjadi **"TUMPANG TINDIH/OVER LAP"** sertifikat, artinya **"Sertipikat Terbit di atas Sertipikat"**, yang sama-sama merupakan produk yang sah dan diterbitkan Instansi yang sama yaitu Tergugat Intervensi III dan Tergugat Intervensi IV, sehingga menimbulkan kerancuan dan ketidakpastian hukum dalam bidang pertanahan ;
6. Bahwa karena Penggugat Intervensi komplek/keberatan dan melakukan protes atas penerbitan sertifikat HGB di atas tanah SHM yang sudah dibeli Penggugat Intervensi yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi III, maka selanjutnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta/Tergugat Intervensi

Halaman 12 dari 24 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2020/PT DKI



IV, mengundang Penggugat Intervensi dan Tergugat Intervensi I untuk melakukan mediasi dan pada saat Rapat Mediasi yang tidak membuahkan hasil tersebut, Tergugat Intervensi IV yang memimpin Rapat Mediasi dengan tegas menyatakan/menyebutkan bahwa SHM yang dimiliki Penggugat Intervensi secara pisik **"OVER LAP/TUMPANG TINDIH"** dengan Sertipikat HGB yang dimiliki Tergugat Intervensi I atau sertipikat terbit di atas sertipikat ;

7. Bahwa sampai diajukannya gugatan intervensi ini, Tergugat Intervensi I selalu berusaha dengan segala cara untuk mendapatkan atau mengambil buku asli Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut di atas dari kekuasaan Penggugat Intervensi, karena Tergugat Intervensi I tidak berhasil maka diajukanlah gugatan pokok dalam perkara aquo ;
8. Bahwa kedua sertipikat yang saling tumpang tindih atau over lap tersebut kedua-duanya diakui oleh Tergugat Intervensi III selaku produknya yang sah dan keduanya-pun hidup dan berlaku, sehingga hal ini benar-benar telah menciptakan ketidakpastian hukum pertanahan yang sangat merugikan Penggugat Intervensi selaku pembeli yang beriktik baik ;
9. Bahwa Tergugat Intervensi I dalam gugatannya perkara aquo (perkara pokok) mendalilkan bahwa terbitnya SHM Tergugat Intervensi II/sekarang menjadi milik Penggugat Intervensi adalah Cacat Hukum dan Tidak Sah, dalil Tergugat Intervensi I tersebut adalah tidak benar karena fakta hukum membuktikan bahwa SHM yang sudah dibeli Penggugat Intervensi justru diakui dan dibenarkan oleh Tergugat Intervensi III sebagai produk-nya yang sah dan penerbitan-nyapun sudah sesuai prosedur yang benar hal ini akan Penggugat Intervensi buktikan pada saatnya nanti ;
10. Bahwa justru yang terjadi sebaliknya yaitu penerbitan sertipikat HGB Nomor : 15596/Pegadungan tanggal 21 September 2015 Surat Ukur No. 00496/2015 tanggal 12 Mei 2015 atas nama Tergugat Intervensi I yang harus dinyatakan dan dikwalifisir **"CACAT HUKUM"** dan **"TIDAK BENAR"**, karena jelas-jelas HGB tersebut terbit di atas tanah yang sudah ada sertipikatnya/sudah bersertipikat sehingga menyebabkan sertipikat tumpang-tindih dan over lap ;
11. Bahwa penerbitan sertipikat HGB atas nama Tergugat Intervensi I tersebut di atas jelas **Cacat Hukum dan tidak sah** karena penerbitannya Unprosedural dan tidak sesuai dengan PP No.24

Halaman 13 dari 24 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2020/PT DKI



Tahun 1997 karena sertifikat HGB tersebut terbit diatas tanah yang sudah bersertipikat, hal mana Penggugat Intervensi akan buktikan pada saatnya nanti ;

12. Bahwa kalau benar dalil Tergugat Intervensi I bahwa penerbitan SHM yang dimiliki orangtua Tergugat Intervensi II dan sudah dibeli oleh Penggugat Intervensi, penerbitannya tidak sah dan cacat hukum - quod non -, maka seharusnya yang dilakukan Tergugat Intervensi I adalah lebih dahulu mengajukan pembatalan SHM yang dianggap tidak sah dan cacat hukum tersebut, selanjutnya baru-lah Tergugat Intervensi I mengajukan permohonan sertifikat, tetapi yang dilakukan Tergugat Intervensi I maaf "TERLALU JOROK", barangkali karena Tergugat Intervensi I merasa mempunyai uang, mempunyai kekuasaan, bisa membeli pejabat BPN, maka dengan "JOROKNYA dan AROGAN" memohon sertifikat di atas tanah rakyat yang sudah bersertipikat, hal itu tentu dengan maksud untuk menghindari pembayaran ganti rugi kepada masyarakat pemilik tanah i.e. Penggugat Intervensi ;
13. Bahwa aneh bin ajaib pula Tergugat Intervensi III tanpa rasa takut dan rasa malu serta risih pada "SUMPAH JABATANNYA", dalam waktu singkat tanpa melakukan penelitian data fisik dan data juridis seperti diamanatkan PP 24 Tahun 1997, tiba-tiba menerbitkan sertifikat HGB yang dimohonkan Tergugat Intervensi I di atas tanah yang sudah bersertipikat sebagaimana sudah disebutkan di atas ;
14. Bahwa semua pejabat BPN mulai dari Kementerian, Kanwil/Tergugat Intervensi IV, dan Kantor Pertanahan/Tergugat Intervensi III yang Penggugat Intervensi temui dalam rangka mengklarifikasi penerbitan sertifikat HGB Nomor : 15596/Pegadungan tanggal 21 September 2015 Surat Ukur No. 00496/2015 tanggal 12 Mei 2015 di atas sertifikat SHM, menyatakan bahwa penerbitan HGB yang dilakukan Tergugat Intervensi III,IV , tersebut adalah perbuatan "KELIRU, CEROBOS", dan bertentangan dengan ketentuan yang berlaku" ; Masakan sertifikat terbit diatas sertifikat ??? Mereka mengatakan seharusnya yang dilakukan adalah batalkan dulu sertifikat yang ada diatasnya kalau benar cacat hukum penerbitannya - quod non - baru kemudian diterbitkan sertifikat baru, tetapi yang dilakukan Tergugat Intervensi 111,1V potong kompas, persetan dengan sertifikat hak milik yang ada diatas tanah aquo TIMPAH saja dengan sertifikat



baru biarkan tumpang tindih/over lap, urusan belakang, toh pemilik SHM/Tergugat Intervensi II tersebut adalah orang miskin, rakyat kecil yang tidak mungkin kuat melawan "PENGEMBANG BESAR" seperti Tergugat Intervensi I yang mempunyai segala-galanya, uang, kekuasaan, yang bisa mengatur pejabat dan aparat hukum kalau permasalahan timbul, itu yang ada dibenak Tergugat Intervensi III, IV;

15. Bahwa adalah mustahil perbuatan Tergugat Intervensi III dan IV tersebut di atas yang jelas-jelas dengan kasat mata "MENABRAK" ketentuan yang berlaku dalam pertanahan yaitu PP 24 Tahun 1997 akan dilakukannya (maaf) kalau tidak ada factor uang didalamnya, karena perbuatan Tergugat Intervensi III dan IV tersebut sangat-lah beresiko tinggi bagi pejabat negara, maka adalah mustahil hal yang beresiko tinggi akan diambil/dilakukan Tergugat Intervensi III kalau bukan karena permainan uang antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi III dan IV ; Resikonya adalah "pidana dan pemecatan dari jabatan", adakah yang bodoh sekalipun yang mau dan berani mengambil resiko ini kalau bukan karena factor ????
- Tanyakan kepada rumput yang bergoyang seperti kata musisi Ebiet G Ade ;
16. Bahwa karena perbuatan Tergugat Intervensi I, III, IV tersebut di atas mengandung unsur pidana maka Penggugat Intervensi telah pula melaporkan perbuatan Tergugat Intervensi I, III, IV tersebut di atas kepada pihak berwajib dan saat ini sedang dalam proses penyidikan di Bareskrim Polri ;
17. Bahwa penerbitan Sertipikat HGB atas nama Tergugat Intervensi I yang menganeksasi/mencaplok/menyerobot SHM yang sekarang sudah menjadi milik Penggugat Intervensi adalah TIDAK SAH dan CACAT HUKUM karena penerbitan sertipikat HGB atas nama Tergugat Intervensi I tersebut Unprosedural dan bertentangan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 karena menganeksasi/mencaplok/menyerobot SHM kedalam HGB, maka sudah sepantasnya kalau Sertipikat HGB yang dimiliki Tergugat Intervensi I dinyatakan Cacat Hukum dan tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan mengikat atas bidang tanah SHM yang sudah dibeli Penggugat Intervensi ;

Halaman 15 dari 24 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2020/PT DKI



18. Bahwa tidak cukup sampai disitu Tergugat Intervensi I dengan modal Sertipikat HGB yang tumpang tindih dan overlap tersebut dengan AROGAN telah membangun dan mendirikan beberapa bangunan rumah tinggal di atas tanah SHM yang sudah dibeli Penggugat tersebut, sehingga Penggugat Intervensi yang nota bene- sudah membeli tanah tersebut, tidak bias memanfaatkan tanah miliknya sendiri bahkan berpotensi kehilangan tanah miliknya akibat perbuatan Tergugat Intervensi I, karenanya Tergugat Intervensi I harus bertanggungjawab atas kerugian materil yang diderita Penggugat Intervensi yang kehilangan tanah karena sudah berdiri bangunan diatasnya yang ditaksir 840 M2 x Rp. 15.000.000,- (harga pasaran tanah setempat saat ini) =Rp. 12.600.000.000,- (dua belas milyar enam ratus juta rupiah), harus dibayarkan kepada Penggugat Intervensi secara tunai seketika dan sekaligus kalau Tergugat tidak membongkar bangunannya yang berdiri diatas tanah Penggugat Intervensi ;
19. Bahwa disamping kerugian materil Penggugat Intervensi juga mengalami kerugian moriil akibat adanya perkara yang berla rut-la rut ini yang diperhitungkan sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah), sehingga total ganti rugi yang harus dibayarkan Para Tergugat Intervensi khususnya Tergugat Intervensi I akibat adanya perkara ini adalah sebesar Rp. 14.600.000.000,- (empat belas milyar enam ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan kepada Penggugat Intervensi secara lunas seketika dan sekaligus
20. Bahwa melihat tindakan jahat Para Tergugat Intervensi seperti telah diuraikan diatas, maka tidak mustahil sebelum putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, Para Tergugat Intervensi akan mengalihkan tanah milik Penggugat Intervensi kepada pihak lain atau-pun menerbitkan surat-surat lain di atas tanah milik Penggugat Intervensi, maka untuk mencegah hal itu terjadi, Penggugat Intervensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa SHM No.9567/Pegadungan Surat Ukur Nomor : 975/2002 tanggal 09 Desember 2002 tercatat atas nama YAHYA H.AHMAD/orangtua Tergugat Intervensi II;



21. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka adalah beralasan pula apabila terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan diucapkan atau diberitahukan kepada Para Tergugat Intervensi, bila perlu dilakukan secara paksa dengan bantuan alat-alat negara atas biaya dari Para Tergugat Intervensi 1,11,111,1V ;
22. Bahwa apabila Para Tergugat Intervensi atau siapa saja yang mendapatkan hak atau kuasa dari padanya lalai atau sengaja tidak melaksanakan isi putusan ini, maka atas kelalaiannya dihukum secara tanggungrenteng membayar denda (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya sampai isi putusan dilaksanakan ;
23. Bahwa karena gugatan ini timbul akibat perbuatan Para Tergugat Intervensi, maka adalah wajar dan beralasan hukum Para Tergugat Intervensi dihukum secara tanggung-renteng untuk membayar ongkos perkara ini ;

Maka berdasarkan hal-hal terurai diatas, Penggugat Intervensi mohon kepada

Pengadilan Negeri Jakarta Barat/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusannya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Intervensi khususnya Tergugat Intervensi I,III,dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Intervensi ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan - yang telah diletakkan atas tanah objek sengketa yaitu : SHM No.9567/Pegadungan Surat Ukur Nomor : 975/2002 tanggal 09 Desember 2002 tercatat atas nama YAHYA H.AHMAD/orangtua Tergugat Intervensi II ;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.41 tanggal 17 Juli 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & PPAT ZAINAL ABIDIN,SH antara Penggugat Intervensi dengan orangtua Tergugat Intervensi II adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah objek sengketa yaitu SHM No.9567/Pegadungan Surat Ukur Nomor : 975/2002 tanggal 09

Halaman 17 dari 24 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2020/PT DKI



Desember 2002 atas nama YAHYA H.AHMAD, orangtua Tergugat Intervensi II ;

5. Menyatakan SHM No.9567/Pegadungan Surat Ukur Nomor : 975/2002 tanggal 09 Desember 2002 atas nama YAHYA H.AHMAD orangtua Tergugat Intervensi II yang diterbitkan Tergugat Intervensi III adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah objek sengketa ;
6. Menyatakan Penggugat Intervensi secara defacto dan dejure adalah pemilik yang sah dan satu-satunya yang berhak atas bidang tanah SHM No.9567/Pegadungan Surat Ukur Nomor : 975/2002 tanggal 09 Desember 2002 tercatat atas nama YAHYA H.AHMAD/ orangtua Tergugat Intervensi II;
7. Memerintahkan Tergugat Intervensi II untuk menindaklanjuti penandatanganan Akta Jual Beli atas bidang tanah yang sudah dijual orangtuanya kepada Penggugat Intervensi dihadapan Notaris yang ditunjuk oleh Penggugat Intervensi ;
8. Menyatakan Penggugat Intervensi dapat bertindak sebagai pihak penjual mewakili Tergugat Intervensi II dan menjual kepada dirinya sendiri selaku pembeli menandatangani AJB dihadapan Notaris, apabila Tergugat Intervensi II tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli tanah tersebut sebagaimana dikehendaki Penggugat Intervensi dalam petitum butir 6 di atas ;
9. Menyatakan perbuatan Tergugat Intervensi III dan IV yang telah menerbitkan Sertipikat HGB Nomor : 15596/Pegadungan tanggal 21 September 2015 Surat Ukur No. 00496/2015 tanggal 12 Mei 2015 atas permohonan Tergugat Intervensi I diatas tanah SHM milik orangtua Tergugat Intervensi II dan saat ini sudah dibeli Penggugat Intervensi adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Intervensi;
10. Menyatakan perbuatan Tergugat Intervensi III dan IV yang telah menerbitkan Sertipikat HGB Nomor : 15596/Pegadungan tanggal 21 September 2015 Surat Ukur No. 00496/2015 tanggal 12 Mei 2015 atas permohonan Tergugat Intervensi I diatas tanah SHM yang sudah dibeli Penggugat Intervensi dan menganeksasi/menyerobot dan mencaplok tanah SHM yang sudah dibeli Penggugat Intervensi adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Intervensi;

Halaman 18 dari 24 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2020/PT DKI



11. Menyatakan sertifikat HGB Nomor : 15596/Pegadungan tanggal 21 September 2015 Surat Ukur No. 00496/2015 tanggal 12 Mei 2015 atas permohonan Tergugat Intervensi I yang diterbitkan Tergugat Intervensi III dan IV di atas tanah yang sudah bersertipikat sehingga terjadi TUMPANG TINDIH atau OVER LAP sertifikat, adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga harus batal demi hukum ;
12. Menyatakan sertifikat HGB Nomor : 15596/Pegadungan tanggal 21 September 2015 Surat Ukur No. 00496/2015 tanggal 12 Mei 2015 atas permohonan Tergugat Intervensi I yang diterbitkan Tergugat Intervensi III, dan Tergugat Intervensi IV atas permohonan Tergugat Intervensi I, adalah TIDAH SAH atau CACAT HUKUM, karenanya harus BATAL DEMI HUKUM atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah SHM No. No.9567/Pegadungan Surat Ukur Nomor : 975/2002 tanggal 09 Desember 2002 atas nama YAHYA H.AHMAD ;
13. Memerintahkan Para Tergugat Intervensi khususnya Tergugat Intervensi I atau siapa saja yang mendapatkan hak atau kuasa dari padanya untuk mengosongkan dan membongkar bangunan yang didirikan diatas tanah milik yang sudah dibeli Penggugat Intervensi, dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat Intervensi dalam keadaan kosong, baik dan benar seperti keadaan sebelumnya dengan tanpa beban apapun juga;
14. Menghukum Para Tergugat Intervensi khususnya Tergugat Intervensi I kalau tidak bersedia membongkar bangunannya untuk membayar ganti rugi materiil dan moriil kepada Penggugat Intervensi yang jumlahnya sebesar Rp14.600.000.000 (empat belas milyar enam ratus juta rupiah) yang dibayarkan secara tunai, lunas dan sekaligus ;
15. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan diucapkan atau diberitahukan kepada Para Tergugat Intervensi, bila perlu dilakukan secara paksa dengan bantuan alat-alat negara atas biaya dari Para Tergugat Intervensi ;
16. Menghukum Para Tergugat Intervensi secara tanggung-renteng membayar denda (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh



juta rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya melaksanakan isi putusan ini ;

17. Menghukum Para Tergugat Intervensi khususnya Tergugat Intervensi I membayar ongkos perkara ini ;

ATAU :

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat Intervensi mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan intervensi tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan Sela Nomor 634/Pdt.G.Intv/2017/PN Jkt Brt tanggal 15 Maret 2018, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Pemohon sebagai pihak dalam perkara pokok Nomor 634/Pdt.G/2017/PN Jkt Brt;
2. Memberi ijin kepada intervenient untuk bergabung dalam perkara ini;
3. Menangguhkan biaya yang timbul dalam perkara ini dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan tanggal 3 Oktober 2018 Nomor 634/Pdt.G/2017/PN Jkt Brt, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan sertifikat hak milik Nomor : 9567/Pegadungan, Surat Ukur Nomor : 975/2002 tanggal 9 Desember 2002 atas nama YAHYA. H. AHMAD, tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan sah dan mengikat sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 15596/Pegadungan, Surat Ukur Nomor : 00496/2015, tanggal 12 Mei 2015 atas nama PT.Cakradigdaya Lokaraya ;
5. Menolak gugatan selain dan selebihnya ;

DALAM INTERVENSI :

- Menolak gugatan intervensi untuk seluruhnya ;



DALAM POKOK PERKARA DAN INTERVENSI :

- Menghukum para TERGUGAT I, Tergugat II, dan Tergugat III dan juga Penggugat Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang sebesar Rp.2.341.000,- (dua juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa Tergugat III menyatakan banding terhadap putusan tersebut sesuai Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 634/Pdt.G/2017/PN Jkt Brt tanggal 06 Maret 2019 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Penggugat pada tanggal 27 Agustus 2019, kepada Kuasa para Tergugat I pada tanggal 28 Agustus 2019, kepada Tergugat II pada tanggal 26 Agustus 2019 dan kepada Kuasa Penggugat Intervensi pada tanggal 28 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi melalui Kuasanya juga menyatakan banding terhadap putusan tersebut sesuai Risalah Pernyataan Permohonan Banding 634/Pdt.G/2017/PN Jkt Brt tanggal 06 Maret 2019 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Penggugat pada tanggal 27 Agustus 2019, kepada Kuasa para Tergugat I pada tanggal 28 Agustus 2019, kepada Tergugat II pada tanggal 26 Agustus 2019 dan kepada Tergugat III pada tanggal 25 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa demikian juga para Tergugat I melalui Kuasanya telah menyatakan banding terhadap putusan tersebut sesuai Risalah Pernyataan Permohonan Banding 634/Pdt.G/2017/PN Jkt Brt tanggal 12 Maret 2019 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Penggugat pada tanggal 27 Agustus 2019, kepada Tergugat II pada tanggal 26 Agustus 2019, kepada Tergugat III pada tanggal 25 September 2019 dan kepada Kuasa Penggugat Intervensi pada tanggal 28 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Penggugat Intervensi dan Pembanding III semula para Tergugat I sampai perkara ini diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk pemeriksaan di tingkat banding, Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui Relas Pemberitahuan



Mempelajari Berkas (*Inzage*) Nomor 634/Pdt.G/2017/PN Jkt Brt telah menyampaikan pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara kepada Pembanding I semula Tergugat III pada tanggal 27 Agustus 2019, kepada Pembanding II semula Penggugat Intervensi pada tanggal 28 Agustus 2019, kepada Pembanding III semula para Tergugat I pada tanggal 28 Agustus 2019, kepada Terbanding I semula Penggugat pada tanggal 27 Agustus 2019 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II \ selama 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan tersebut diterima;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding oleh Kuasa Hukum Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Penggugat Intervensi, Pembanding III semula para Tergugat I tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Penggugat Intervensi, Pembanding III semula para Tergugat I tidak mengajukan memori banding maka Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mengetahui alasan-alasan keberatan Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Penggugat Intervensi, Pembanding III semula para Tergugat I terhadap putusan Nomor 634/Pdt.G/2017/PN Jkt Brt tanggal 3 Oktober 2018 tersebut, namun oleh karena memori banding bukan merupakan syarat formal permohonan banding maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan melanjutkan pemeriksaan perkara *a quo* sebagai *judex factie* dengan memeriksa ulang fakta secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari, meneliti, dan mencermati dengan seksama keseluruhan berkas perkara yang terdiri dari surat gugatan, jawaban, berita acara persidangan termasuk sidang pemeriksaan setempat, alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, baik berupa surat-surat maupun saksi-saksi, serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 634/Pdt.G/2017/PN Jkt Brt tanggal 3 Oktober 2018 tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat

Halaman 22 dari 24 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2020/PT DKI



Pertama, baik pertimbangan mengenai keberatan maupun pokok perkara telah dipertimbangkan dan diputus dengan tepat dan benar dan Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan dapat menyetujui serta membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Pertama tersebut oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua fakta dan keadaan yang didasarkan pada alat-alat bukti yang diajukan di persidangan disertai dengan alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan dalam putusannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 634/Pdt.G/2017/PN Jkt Brt tanggal 3 Oktober 2018 dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Penggugat Intervensi, Pembanding III semula para Tergugat I berada pada pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya dalam perkara ini dalam dua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding jumlahnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum, serta ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Penggugat Intervensi, Pembanding III semula para Tergugat I;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 634/Pdt.G/2017/PN Jkt Brt tanggal 3 Oktober 2018 yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 23 dari 24 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2020/PT DKI



- Menghukum Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Penggugat Intervensi, Pembanding III semula para Tergugat I untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, pada hari Senin, tanggal 24 Agustus 2020 oleh Dr. Artha Theresia, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, Sujatmiko, S.H., M.H. dan Pontas Efendi, S.H., M.H., selaku Hakim-hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 26 Agustus 2020 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Betty Hartati, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak maupun Kuasanya.

Hakim –hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. Sujatmiko, S.H., M.H.
M.H.

Dr. Artha Theresia, S.H.,

2. Pontas Efendi, S.H., M.H.

Panitera

Pengganti,

Betty Hartati, S.H., M.H.

Perincian biaya banding :
1. Meterai : Rp. 6.000,-
2. Redaksi : Rp. 10.000,-
3. Biaya Proses : Rp. 134.000,-
Jumlah : Rp. 150.000,-