



PUTUSAN
Nomor 465 PK/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Ny. VERA TIO HUMICA RAJAGUKGUK, bertempat tinggal di Perumahan Metro Permata I, Blok B-2/5, RT 001, RW 011, Karang Mulya, Karang Tengah, Kota Tangerang;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat;

L a w a n

Drs. KADIR GULTOM, bertempat tinggal di Jalan Alpukat III, Nomor 19, RT 003, RW 002, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yohannes P. Siburian, S.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Siburian & Rekan, beralamat di Jalan Tulodong Atas, Nomor 10, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat;

D a n

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT, berkedudukan di Jalan Kembangan Raya, RT 01, RW 03, Kembangan Utara, Kembangan, Jakarta Barat;
Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu 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 Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 04954/

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 465 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wijaya Kusuma tanggal 16 April 2018, seluas 245 m² (dua ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama Tuan Doktorandus Kadir Gultom, Surat Ukur Nomor 00510/2017, tanggal 7 Desember 2017, seluas 245 m² (dua ratus empat puluh lima meter persegi) atas Nama Tuan Doktorandus Kadir Gultom (Tergugat), mengandung cacat hukum, karenanya tidak memiliki kekuatan hukum dan batal demi hukum;

3. Menyatakan sita jaminan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 04954/Wijaya Kusuma tanggal 16 April 2018, seluas 245 m² (dua ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama Tuan Doktorandus Kadir Gultom, Surat Ukur Nomor 00510/2017, tanggal 7 Desember 2017, seluas 245 m² (dua ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama Tuan Doktorandus Kadir Gultom (Tergugat) sah menurut hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 04954/Wijaya Kusuma tanggal 16 April 2018 seluas 245 m² (dua ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama Tuan Doktorandus Kadir Gultom, Surat Ukur Nomor 00510/2017, tanggal 7 Desember 2017, seluas 245 m² (dua ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama Tuan Doktorandus Kadir Gultom (Tergugat) karena tidak memiliki kekuatan hukum;
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali maupun perlawanan;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung-renteng sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sesuai hukum;

Atau, apabila Majelis Hakim Yang Mulia memiliki pendapat yang lain, mohon dalam peradilan yang baik dan benar, putusan yang seadil-adilnya;

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

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 465 PK/Pdt/2023

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tentang kompetensi absolut;
2. Eksepsi *plurium litis consortium* (eksepsi tentang tidak lengkapnya pihak dalam perkara ini;
3. Eksepsi *obscuur libel* (eksepsi tentang gugatan yang kabur atau tidak jelas);

Bahwa terhadap eksepsi mengenai kompetensi absolut tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Sela Nomor 294/Pdt.G/2020/PN Jkt Brt., tanggal 2 September 2020, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat tentang kompetensi absolut tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 294/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt ini;
3. Memerintahkan kepada Para Pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menangguhkan biaya perkara ini hingga putusan akhir nanti;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 294/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt tanggal 10 Maret 2021, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp2.230.000,00 (dua juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 479/PDT/2021/PT DKI., tanggal 30 September 2021, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 294/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt., tanggal 10 Maret 2021;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 465 PK/Pdt/2023



Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi dari Terbanding semula Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat kasasi, Mahkamah Agung telah memberikan Putusan Nomor 1909 K/Pdt/2022, tanggal 28 Juni 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1909 K/Pdt/2022 tanggal 28 Juni 2022 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 24 Agustus 2022, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 20 Januari 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 294/Pdt.G/2020/PN Jkt.Br., yang dibuat oleh Plh. Panitera/Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Peninjauan Kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Januari 2023;

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 tanggal 20 Januari 2023 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat:

1. Bukti baru (*novum*), berupa:

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 465 PK/Pdt/2023



- 1) Bukti *Novum* PK-1 *Copy* dari *Copy* ditemukan Akta Jual Beli Nomor 207/2021, tanggal 23 April 2021, di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yeti Sutinawati SH., M.Kn., pada tanggal 29 Agustus 2021;
- 2) Bukti *Novum* PK-2 *Copy* dari *Copy* Surat Keterangan Notaris Yeti Sutinawati, S.H., M.Kn., Nomor 56/NOT/VIII/2022 ditemukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota Administrasi Jakarta Barat, tanggal 29 Agustus 2022;
- 3) Bukti *Novum* PK-3 *Copy* dari *Copy* Surat Kementerian dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Pengecekan Sertifikat di temukan di Kantor Notaris tanggal 29 Agustus 2022;
- 4) Bukti *Novum* PK-4 *Copy* dari *Copy* Surat Ketua Pengadilan Negeri Suratnya tanggal 6 Desember 2021 ditemukan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
- 5) Bukti *Novum* PK-5 *Copy* dari *Copy* Surat Keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor 11894 dan 11893 a.n Gho Beng San ditemukan tanggal 11 Oktober 2022 di UP PMPTSP Kecamatan Grogol Petamburan;
- 6) Bukti *Novum* PK-6 *Copy* dari *Copy* Surat Dinas kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional ditemukan di Tanjung Duren Barat IV, Nomor 02, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Jakarta Barat tanggal 22 November 2022;
- 7) Bukti *Novum* PK-7 *Copy* dari *Copy* Surat Unit Pengelolaan Penanaman Modal ditemukan tanggal 30 November 2022 di Kantor UP PMPTSP Kecamatan Grogol;
- 8) Bukti *Novum* PK-8 *Copy* dari *Copy* Surat Unit Pengelolaan Penanaman Modal ditemukan tanggal 30 November 2022 di Kantor UP PMPTSP Kecamatan Grogol;
2. Adanya suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 465 PK/Pdt/2023



3. Adanya kekhilafan Hakim;

kemudian Pemohon Peninjauan Kembali memohon putusan sebagai berikut:

1. Memerintahkan kepada Termohon (1) Peninjauan Kembali semula Turut Tergugat yakni Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 11893/Wijaya Kusuma atas nama Gho Beng San dan Sertifikat Hak Milik Nomor 11894/Wijaya Kusuma atas nama Gho Beng San yang dalam perkara PK ini berkedudukan sebagai pihak Turut Termohon Peninjauan Kembali sekaligus membatalkan produk hukum di atasnya diantaranya:
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04984/Wijaya Kusuma atas nama Drs. Kadir Gultom;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04984/Wijaya Kusuma atas nama Gho Beng San;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 11862/Wijaya Kusuma atas nama Gho Beng San;
2. Memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan dan/atau pihak yang berkompoten dan berhak untuk segera mengangkat sita dua buah bangunan ruko berlantai yang berdiri di atas tanah objek sengketa milik dari orangtua Pemohon Peninjauan Kembali;
3. Memerintahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yenti Sutinawati, S.H., M.Kn., untuk membatalkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 207/2021 tanggal 23 April 2021;
4. Memerintahkan kepada Kepala UPPMPTSP Kecamatan Grogol Petamburan untuk membatalkan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 106/C.37.EC/31.73.02.1007.04.007.R.4/3/-1.785.51/e/2022 dan Nomor 107/C.37.EC/31.73.02.1007.04.007.R.4/3/-1.785.51/e/2022;
5. Memerintahkan kepada Termohon (1) Peninjauan Kembali Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat untuk mengembalikan dan memulihkan *legalitas* tanah *a quo* yang terletak di Jalan Jelambar Utama Sakti IV, Nomor 29, RT 010, RW 007, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, seluas 245 m² (dua ratus empat puluh lima meter persegi)

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 465 PK/Pdt/2023



kepada nama istri dari pemilik awal alm. Tuan Mangantar Rajagukguk sebagai pemilik yang sah sekaligus sebagai ahli warisnya yakni Ibunda kami yang sangat kami hormati dan sayangi yang bernama Nyonya Dormas Cory Hutabarat beliau selalu berdoa, berikhtiar dan bermohon kepada Allah yang berkuasa untuk menyatakan keadilanNya dan kedaulatanNya atas seluruh umatNya dan percaya kebenaran tidak akan pernah bisa dikalahkan karena Kebenaran berasal dari Allah dan orang-orang yang hidup dalam kebenaran adalah umat Allah saat ini Ibunda kami sebagai pemilik sedang menantikan keadilan itu terlaksana melalui hamba-hambaNya yang sedang mengabdikan pada Negara dan Bangsa;

6. Memerintahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Majelis Hakim yang menangani perkaranya dan/atau Panitera serta Majelis Hakim Agung yang menangani perkara Kasasi melalui Panitera untuk merevisi salinan putusan terhadap redaksional kesalahan ketik pada angka 5 (lima) yang diganti menjadi angka 8 (delapan) pada penulisan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04954 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04984 karena *locus* objek sengketa dimaksud sama dan tidak berbeda atau setidaknya dinyatakan dalam putusan peninjauan kembali bahwa objek sengketa yang digugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat (*forum rei sitae*) berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa sehingga tidak menjadi alasan atau alibi yang dibuat-buat oleh Termohon satu Peninjauan Kembali Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat;
7. Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Perkara Peninjauan Kembali berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya dalam kebaikan (*ex aequo et bono*):

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan Kontra Memori Peninjauan Kembali tanggal 23 Februari 2023 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 465 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tersebut tidak dapat dibenarkan, karena tidak ditemukan adanya kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam putusan *Judex Juris* dan putusan tidak didasarkan adanya kebohongan, sedangkan bukti-bukti baru (*novum*) yang diajukan tidak bersifat menentukan karena dibuat setelah adanya putusan tingkat pertama dan tidak dikabulkannya sita jaminan bukanlah suatu kekhilafan Hakim;

Bahwa Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan, sehingga gugatan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: Ny. VERA TIO HUMICA RAJAGUKGUK 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: **Ny. VERA TIO HUMICA RAJAGUKGUK** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 4 September 2023 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 465 PK/Pdt/2023

Disclaimer

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



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

M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., 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 Prasetyo Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

Ketua Majelis,

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Prasetyo Nugroho, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai Rp 10.000,00
2. Redaksi Rp 10.000,00
3. Administrasi PK Rp 2.480.000,00
- Jumlah Rp 2.500.000,00

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 465 PK/Pdt/2023