



PUTUSAN

Nomor 590 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:

- I. **PT CAKRADIGDAYA LOKARAYA**, berkedudukan di City Management Office, Citra 2 Extension, Blok BG 2A/1, Citra Garden City, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, yang diwakili oleh Direktur Utama, Budiarsa Sastrawinata dan Direktur, Agussurja Widjaja, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Bob Hasan, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Bob Hasan & Partners, beralamat di Jalan Raya Kalipasir, Nomor 17, Kebon Sirih, Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2022;
Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi;
- II. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA c.q. KEPALA KANTOR WILAYAH TATA RUANG DAN KEPALA BADAN PERTANAHAN DKI JAKARTA c.q. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Komplek Perumahan Taman Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Nomor 1, Jakarta Barat, yang diwakili oleh Masyhuri, A.Ptnh., M.H., selaku Plh. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maiyarni, S.H., S.SiT, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa dan kawan-kawan, Para Pegawai Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, beralamat di

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komplek Perumahan Taman Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Nomor 1, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Oktober 2022;

Pemohon Peninjauan Kembali II dahulu Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi;

III. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA c.q. KEPALA KANTOR WILAYAH TATA RUANG DAN KEPALA BADAN PERTANAHAN DKI JAKARTA, berkedudukan di Jalan Taman Jatibaru I, Nomor 1, Tanah Abang, Jakarta Pusat, yang diwakili oleh Dwi Budi Martono selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hotman Pardomuan S., S.H., M.Kn. dan kawan-kawan, Para Aparatus Sipil Negara pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, beralamat di Jalan Taman Jati Baru, Nomor 1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2022; Pemohon Peninjauan Kembali III dahulu Tergugat III/Pembanding II/Termohon Kasasi;

L a w a n

JULIANTO WIDJAJA, bertempat tinggal di Citra Garden 2, Blok E-6/1, RT 005, RW 019, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Malkan Bouw, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Malkan Frans Bouw, S.H. & Associates, beralamat dahulu di Komplek Kalideres Permai, Blok C9, Nomor 1 B, Jakarta Barat, sekarang di Jalan Raya Prancis, Komplek Perumahan Duta Permai, Blok ZU.1, Nomor 1, Desa Jatimulya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Desember 2017;

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat
Intervensi/Pembanding Intervensi/Pemohon Kasasi;

D a n

ZUMHOIR, bertempat tinggal di Kampung Koang, RT 002, RW
05, Nomor 23, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres,
Jakarta Barat;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat
I/Terbanding I/Termohon Kasasi;

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. 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 9568/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 976/2002, tanggal 9 Desember 2002 atas nama Zumhoir, 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 tanah objek sengketa adalah milik Penggugat satu-satunya;
6. Menghukum Tergugat I Zumhoir untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sekaligus tunai yakni:
 - a. Kerugian materiil: sebesar $800 \text{ m}^2 \times \text{Rp}5.000.000,00 \text{ per m}^2 = \text{Rp}4.000.000.000,00$ (empat miliar rupiah);
 - b. Kerugian imateriil: sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
7. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama mencabut kembali dari peredaran Sertifikat Hak Milik

Halaman 3 dari 17 hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 9568/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 976/2002, tanggal 9 Desember 2002 atas nama Zumhoir;

8. Menyatakan sah dan berharga *revindicatoir beslag* yang telah diletakkan;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp1.000.000,00 (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 Pemohon Intervensi JULIANTO WIDJAJA dalam permohonan intervensinya, memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan:

- Menerima dan mengabulkan permohonan Pemohon;
- Menetapkan Pemohon sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- Mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut telah dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Putusan Sela Intervensi Nomor 631/Pdt.G/INTV/2017/PN Jkt.Br., tanggal 7 Maret 2018, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan intervensi Penggugat Intervensi tersebut untuk menggabungkan diri pada perkara perdata Nomor 631/Pdt.G/2017/PN Jkt.Br., tanggal 2 Oktober 2017;
2. Menetapkan Penggugat Intervensi sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
3. Memerintahkan kepada Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, dalam pokok perkara, dan Pemohon Intervensi untuk melanjutkan pemeriksaan perkara perdata Nomor 631/Pdt.G/2017/PN Jkt.Br., tanggal 2 Oktober 2017 ini;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Halaman 4 dari 17 hal. Put. Nomor 590 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)



Menimbang, bahwa dalam permohonan intervensinya, atas gugatan Penggugat tersebut, Pemohon Intervensi memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 9568/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 976/2002, tanggal 9 Desember 2002 atas nama Zumhoir/Tergugat I yang telah dibeli Penggugat Intervensi, yang diterbitkan oleh Tergugat II dan Tergugat III adalah sah dan benar serta mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 15596/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 00496/2015, tanggal 12 Mei 2015, atas nama PT. Cakradigdaya Lokaraya/Penggugat cacat hukum sehingga dinyatakan batal demi hukum, karena tumpang tindih/*overlap* dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 9568/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 976/2002, tanggal 9 Desember 2002 atas nama ZUMHOIR/Tergugat I yang sudah dijual kepada Penggugat Intervensi;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat II dan III yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 15596/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 00496/2015, tanggal 12 Mei 2015 di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 9568/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 976/2002, tanggal 9 Desember 2002 atas nama Zumhoir/Tergugat I yang sudah dijual kepada Penggugat Intervensi, adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Intervensi;
5. Menyatakan Penggugat Intervensi adalah satu-satunya yang berhak atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 9568/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 976/2002, tanggal 9 Desember 2002 sesuai dengan PPJB Nomor 16, tanggal 14 Juli 2014 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris dan PPAT Zainal Abidin, S.H.;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Penggugat Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Halaman 5 dari 17 hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2023



Eksepsi Tergugat I:

1. Eksepsi tentang kewenangan mengadili secara absolut;
2. Eksepsi tentang objek gugatan tidak jelas (*obscuur libel*) karena menggabungkan 2 (dua) objek gugatan dalam 1 (satu) gugatan;
3. Eksepsi tentang gugatan kurang pihak;

Eksepsi Penggugat Intervensi:

- Eksepsi tentang kewenangan absolut, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Penggugat Intervensi tentang kewenangan mengadili secara absolut tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Sela Nomor 631/Pdt.G/2017/PN Jkt.Br, tanggal 3 Juli 2018, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan eksepsi Penggugat Intervensi tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 631/Pdt.G/2017/PN Jkt.Br, tanggal 20 Februari 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Penggugat Intervensi tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat tersebut untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 9568/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 976/2002, tanggal 9 Desember 2002, atas nama Zumhoir, 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. Menyatakan tanah objek sengketa adalah milik Penggugat satu-satunya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama mencabut kembali dari peredaran Sertifikat Hak Milik Nomor 9568/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 976/2002, tanggal 9 Desember 2002, atas nama Zumhoir;
7. Menolak gugatan Penggugat tersebut untuk selain dan selebihnya;

Dalam Intervensi:

- Menolak gugatan Intervensi Penggugat Intervensi tersebut untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara dan Intervensi:

Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Penggugat Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, sebesar Rp6.716.000,00 (enam juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT DKI, tanggal 18 Januari 2021, kemudian putusan tersebut diajukan kasasi, yang atas permohonan tersebut dikabulkan oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 3767 K/Pdt/2021., tanggal 22 Desember 2021, yang amarnya sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Julianto Widjaja tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 624/PDT/2020/PT DKI, tanggal 18 Januari 2021 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 631/Pdt.G/2017/PN Jkt.Br, tanggal 20 Februari 2019;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan eksepsi Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 590 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)



Dalam Intervensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 9568/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 976/2002, tanggal 9 Desember 2002 atas nama Zumhoir/Tergugat I yang telah dibeli Penggugat Intervensi, yang diterbitkan oleh Tergugat II dan Tergugat III adalah sah dan benar serta mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 15596/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 00496/2015, tanggal 12 Mei 2015, atas nama PT Cakradigdaya Lokaraya/Penggugat cacat hukum sehingga dinyatakan batal demi hukum karena tumpang tindih/*overlap* dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 9568/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 976/2002, tanggal 9 Desember 2002 atas nama Zumhoir/Tergugat I yang sudah dijual kepada Penggugat Intervensi;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 15596/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 00496/2015, tanggal 12 Mei 2015 di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 9568/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 976/2002, tanggal 9 Desember 2002 atas nama Zumhoir/Tergugat I yang sudah dijual kepada Penggugat Intervensi adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Intervensi;
5. Menyatakan Penggugat Intervensi adalah satu-satunya yang berhak atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 9568/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 976/2002, tanggal 9 Desember 2002 sesuai dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 16, tanggal 14 Juli 2014 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris dan PPAT Zainal Abidin, S.H;

Dalam Konvensi dan Intervensi:

- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 3767 K/Pdt/2021 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut

Halaman 8 dari 17 hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2023



diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali I, II dan III masing-masing pada tanggal 13 Juli 2022, 11 Juli 2022 dan 12 Juli 2022, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali I, II dan III dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 15 Agustus 2022, 27 Oktober 2022 dan 5 Oktober 2022, diajukan permohonan peninjauan kembali masing-masing pada tanggal 31 Agustus 2022, 31 Oktober 2022 dan 3 November 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 631/Pdt.G/ 2017/PN Jkt.Br. yang masing-masing dibuat oleh Plt. Panitera/Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 31 Agustus 2022, 31 Oktober 2022 dan 3 November 2022;

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 I, II dan III tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I yang diterima tanggal 31 Agustus 2022, merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali I pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat kekhilafan hakim *Judex Juris* dan adanya bukti baru (*novum*), berupa:

- 1) Salinan Putusan Perkara Perdata Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 75/Pdt/2021/PT DKI (Bukti P.PK-1);
- 2) Salinan Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 822/Pdt.G/2017/PN Jkt.Br (Bukti P.PK-2);
- 3) Salinan Turunan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2095 K/Pdt/2021 (Bukti P.PK-3);
- 4) Salinan Putusan Perkara Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 392/PDT/2020/PT DKI (Bukti P PK-4);
- 5) Salinan Putusan Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor

Halaman 9 dari 17 hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2023



634/Pdt.G/2017/PN Jkt.Br (Bukti P.PK-5);

- 6) Surat Keputusan (SK) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 9566/Pegadungan tercatat atas nama Asmari Kalam, seluas 838 m², terletak di RT 002, RW 005, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap Nomor 14/Pbt/BPN.31/V/2022, tanggal 27 Mei 2022 (Bukti P.PK-6);
- 7) Surat Keputusan (SK) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tentang pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 9567/Pegadungan, tercatat atas nama Yahya H. Ahmad, seluas 840 m², terletak di RT 002, RW 005, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap Nomor 2i/Pbt/BPN.31/VIII/2022, tanggal 26 Agustus 2022 (Bukti P.PK-7);
- 8) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanah seluas 800 m² yang merupakan bagian dari SHGB Induk Nomor 15596 (Bukti P.PK-8);
- 9) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanah seluas 840 m² yang merupakan bagian dari SHGB Induk Nomor 15596 (Bukti P.PK-9);
- 10) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanah seluas 838 m², keterangan dan faktual terakhir atas tanah dengan Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 15596/Pegadungan (Bukti P.PK-10);
- 11) Surat Keterangan Dirjen Pajak Kementerian Keuangan Kantor Wilayah III Jakarta Nomor Ris 4484/WPJ.03/KI 2404/1979, tanggal 3 Juni 1979 (Bukti P.PK-11);

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2023



kemudian Pemohon Peninjauan Kembali I memohon putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3767 K/PDT/2021, tanggal 22 Desember 2021 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 624/PDT/2020/PT DKI, tanggal 18 Januari 2021 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 631/Pdt.G/2019/PN Jkt.Br., tanggal 20 Februari 2019;
3. Menguatkan Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT DKI *juncto* Nomor 631/Pdt.G/2019/PN Jkt.Br.;

Mengadili Sendiri:

Dalam Intervensi:

- Menolak seluruhnya gugatan intervensi oleh Penggugat Intervensi;

Dalam Pokok Perkara dan Intervensi:

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 9568/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 976/2002, tanggal 9 Desember 2002 atas nama Zumhoir, tidak mempunyai 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 tanah objek sengketa adalah milik Penggugat satu-satunya;
6. Menghukum Tergugat I Zumhoir untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sekaligus tunai yakni:
 - a. Kerugian materiil: sebesar $800 \text{ m}^2 \times \text{Rp}5.000.000,00 \text{ per m}^2 = \text{Rp}4.000.000.000,00$ (empat miliar rupiah);
 - b. Kerugian imateriil: sebesar $\text{Rp}5.000.000.000,00$ (lima miliar rupiah);
7. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama mencabut kembali dari peredaran Sertifikat Hak Milik

Halaman 11 dari 17 hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 9568/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 976/2002, tanggal 9 Desember 2002, atas nama Zumhoir;

8. Menyatakan sah dan berharga *revindicatoir beslag* yang telah diletakkan;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*) banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp1.000.000,00 (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 Mulia Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Majelis Hakim Agung yang memeriksa mengadili perkara pada tingkat peninjauan kembali ini berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali II yang diterima tanggal 31 Oktober 2022, merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali II pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, kemudian Pemohon Peninjauan Kembali II memohon putusan sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi III/Terbanding II/Tergugat II;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3767 K/Pdt/2021, tanggal 22 Desember 2021;
- Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali III yang diterima tanggal 3 November 2022, merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali III pada pokoknya mendalilkan bahwa terdapat kekeliruan yang nyata dalam putusan *Judex Juris* dan adanya putusan yang bertentangan satu dengan yang lain, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta

Halaman 12 dari 17 hal. Put. Nomor 590 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)



Barat Nomor 634/Pdt.G/2017/ PN.JKT.BRT *juncto* Nomor 392/PDT/2020/PT DKI *juncto* Nomor 2095 K/ PDT/2021, bertentangan dengan Putusan Nomor 822/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Br., *juncto* Nomor 75/PDT/2021/PT DKI, kemudian Pemohon Peninjauan Kembali III memohon kepada Majelis Hakim Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Yang Terhormat untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 15 November 2022 yang menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I, II dan III;

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

Bahwa alasan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I, II dan III tersebut dapat dibenarkan, oleh karena terdapat kekhilafan hakim dan kekeliruan yang nyata dalam putusan *Judex Juris*;

Bahwa bukti baru (*novum*) yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I tidak bersifat menentukan karena terbitnya setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Bahwa Penggugat Intervensi/Julianto Widjaja/Termohon Peninjauan Kembali bukan pembeli yang beriktikad baik oleh karena sekalipun Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 9568/Pegadungan terbit tahun 2002 atas nama Zumhoir dilakukan jual beli tanggal 4 Juli 2014 antara Zumhoir dan Julianto Widjaja di hadapan PPAT, namun hanya dengan PPJB yang belum dilunasi dan tidak pernah terjadi pemindahan penguasaan atas objek sengketa, karena Zumhoir pun sejak awal tidak pernah menguasai objek sengketa;

Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 15596/ Pegadungan atas nama PT Cakradigdaya Lokaraya/Penggugat terbit tanggal 12 Mei 2015 yang berasal dari bekas/konversi dari SHM Nomor 16/Pegadungan yang terbit tanggal 17 November 1980, SHM Nomor 17/Pegadungan terbit tanggal 17 November 1980, SHM Nomor 18/Pegadungan terbit tanggal 17 November 1980, SHM Nomor 9463/Pegadungan terbit tanggal 24 Desember 2002 dan SHM Nomor

Halaman 13 dari 17 hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9568/Pegadungan terbit tanggal 24 Desember 2002, dengan demikian SHGB Nomor 15596/Pegadungan pada hakikatnya lebih dahulu terbit daripada SHM Nomor 9568/Pegadungan tahun 2002;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I: **PT CAKRADIGDAYA LOKARAYA**, Pemohon Peninjauan Kembali II: **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA c.q. KEPALA KANTOR WILAYAH TATA RUANG DAN KEPALA BADAN PERTANAHAN DKI JAKARTA c.q. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT** dan Pemohon Peninjauan Kembali III: **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA c.q. KEPALA KANTOR WILAYAH TATA RUANG DAN KEPALA BADAN PERTANAHAN DKI JAKARTA** dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3767 K/Pdt/2021, tanggal 22 Desember 2021 serta Mahkamah Agung akan mengadakan kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I, II dan III dikabulkan, sehingga Termohon Peninjauan Kembali berada di pihak yang kalah, maka Termohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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:

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I: **PT CAKRADIGDAYA LOKARAYA**, Pemohon Peninjauan

Halaman 14 dari 17 hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2023



Kembali II: **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA c.q. KEPALA KANTOR WILAYAH TATA RUANG DAN KEPALA BADAN PERTANAHAN DKI JAKARTA c.q. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT** dan Pemohon Peninjauan Kembali III: **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA c.q. KEPALA KANTOR WILAYAH TATA RUANG DAN KEPALA BADAN PERTANAHAN DKI JAKARTA** tersebut;

- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3767 K/Pdt/2021, tanggal 22 Desember 2021 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 624/PDT/2020/PT DKI, tanggal 18 Januari 2021 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 631/Pdt.G/2017/PN Jkt.Brt, tanggal 20 Februari 2019;

MENGADILI KEMBALI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Penggugat Intervensi tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat tersebut untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 9568/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 976/2002, tanggal 9 Desember 2002, atas nama Zumhoir, tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 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;
- Menyatakan tanah objek sengketa adalah milik Penggugat satu-satunya;
- Menghukum Tergugat II dan Tergugat III baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama mencabut kembali dari peredaran Sertifikat Hak Milik

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 9568/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 976/2002, tanggal 9 Desember 2002, atas nama Zumhoir;

- Menolak gugatan Penggugat tersebut untuk selain dan selebihnya;

Dalam Intervensi:

- Menolak gugatan Intervensi Penggugat Intervensi tersebut untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara dan Intervensi:

- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, 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 Kamis, tanggal 23 November 2023 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., 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 Wigati Pujiningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

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

ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2023



Panitera Pengganti,

ttd./

Wigati Pujiningrum, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

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. Panitera,
Panitera Muda Perdata,

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001