



PUTUSAN

Nomor 3655 K/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **H. MINO**, bertempat tinggal di Jalan Pura Dalam, Nomor 54, RT 16/RW 1, Semper Cilincing, Jakarta Utara;
2. **SAFEI**, bertempat tinggal di Kampung Batu Tumbuh RT 005/RW 004, Kelurahan Tugu Selatan, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Armyn Rustam Effendy, S.H., M.H., Advokat yang beralamat di Komplek Bea Cukai, Nomor 11, Pisangan, Cireunde, Ciputat, Tangerang Selatan, Lebak Bulus, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 November 2020;
Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **NURLAELA**, bertempat tinggal di Jalan Haji Suit Kampung Kurus, RT 001/RW 006, Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Harianto Soetjipto, S.H. dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Harianto Soetjipto, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Patriot Raya, Nomor 5, RT 002/RW 024, Kelurahan Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2022;
2. **HAJI MAKBUL bin ENKGONG**, bertempat tinggal di Kavling Semper, RT 001/RW 006, Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara;
3. **TENGKU AZHARI**,
4. **NY. MASNAH**,
5. **NY. ROHANDA**, ketiganya bertempat tinggal di Kampung

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 3655 K/Pdt/2022



Kurus, RT 001/RW 006, Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara;

6. **PURWANTO**, bertempat tinggal di Jalan S. Bengawan Solo, RT 020/RW 001, Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada A. Azis Maskur, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Azmara Bersama Teman *Advocate & Legal Consultants*, beralamat di Jalan Azalea, Nomor 3, Kelurahan Pettuadade, Kecamatan Turikale, Kabupaten Maros, Provinsi Sulawesi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2022;

Para Termohon Kasasi;

D a n

1. **KEPALA KECAMATAN CILINCING JAKARTA UTARA**, berkedudukan di Jalan Raya Cilincing, Nomor 45, Cilincing, Jakarta Utara;
2. **KEPALA KELURAHAN SEMPER BARAT KECAMATAN CILINCING JAKARTA UTARA**, berkedudukan di Jalan Pemadan Kebakaran, Nomor 1, Jakarta Utara, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Siti Sumiyati, S.H. dan kawan-kawan, Para Pegawai Bagian Hukum Setko Administrasi Jakarta Utara, beralamat di Jalan Yos Sudarso, Nomor 27-29, Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2019;
3. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG BPN KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA**, berkedudukan di Jalan Melur, Nomor 10, RT 001/RW 012, Kelurahan Rawabadak Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara;
4. **KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA, DIREKTORAT JENDERAL BINA MARGA**, berkedudukan di Jalan Yanatera

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 3655 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raya, Nomor 35, Jatimelati, Pondo Melati, Kota Bekasi,
Jawa Barat;

Para Turut 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
Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta Jual Beli Nomor 316/2013 tanggal 28 Maret 2013 dihadapan Slamet Musiyanto, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara dan Akta Pelepasan Hak atas tanah tanggal 21-03-2012 Register Nomor 405/Reg/F.Not/VII/2012 yang dibukukan di Notaris Fidiati, Sarjana Hukum, di Jakarta Utara.
3. Menyatakan sah Penguasaan fisik dan pengelolaan serta perawatan Fisik oleh Penggugat terhadap atas Tanah Hak Milik Adat Persil 19 Blok S.II Kohir/Girik C. 474 seluas $\pm 5.960 \text{ m}^2$ dan fisik tanah eks Eigendom Verponding Nomor 4635 seluas $\pm 380.000 \text{ m}^2$ di RT 016/RW 04 (Dahulu RT 011) Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara.
4. Menyatakan cacat yuridis dan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 125/JB/MA/1991 tanggal 28-03-1991;
5. Menyatakan cacat yuridis dan Batal demi hukum surat Kelurahan Semper Barat Nomor 182/1.711.1 tanggal 09 Agustus 2017, dan surat keterangan Kelurahan Semper barat Nomor 631/1.755.02 tanggal 27 Desember 2018;
6. Menyatakan cacat yuridis dan batal demi hukum berupa girik C. 1757/1991 atas nama Nurlaela;
7. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3018, 3019, 42,3029, 3030, sepanjang data yuridis dan data fisik diatas daripada tanah dari Penggugat;

Halaman 3 dari 17 hal. Put. Nomor 3655 K/Pdt/2022

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

8. Menghukum Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
9. Menyatakan sah dan mengikat Sita Jaminan atas sebidang tanah Girik C. Nomor 1757/1991 atas nama Nurlaela dengan Akta Jual Beli Nomor 125/JB/MA/1991 tanggal 28-03-1991, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3018, 3019, 42,3029, dan 3030;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng;
11. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;

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

Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V:

- Gugatan Penggugat adalah kurang pihak (*plurium litis concortium*);
- Gugatan Penggugat adalah kabur (*obscur libel*);

Eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II:

- Gugatan kabur;
- Gugatan kurang pihak;
- *Error in persona*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang di ajukan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa;
 - 3.1. Penggugat I Rekonvensi adalah (Nurlaela) semula sebagai Tergugat I Konvensi yang memilik bidang tanah yang terletak di Jalan Raya Cakung Cilincing, RT 015/RW 04, Kelurahan Semper Barat,

Halaman 4 dari 17 hal. Put. Nomor 3655 K/Pdt/2022

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

Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah utara : tanah pecahannya (Tengku Azhari),
- sebelah timur : Jalan Cakung Cilincing,
- sebelah selatan: tanah pecahannya (Masnah),
- sebelah barat : tanah Kimseng/tanah PT Bimoli,

Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 125/JB/MA/1991, dengan Girik/C. semula Nomor 339, setelah dibeli berubah menjadi C. Nomor 1757, Persil 20, Klas Desa S.III, luas tanah $\pm 4.500 \text{ m}^2$, dari Haji Mugni bin Haji Nimun sebagai Penjual, berarti Akta Jual Beli Tergugat I di buat tahun 1991;

adalah sebagai satu-satunya pemilik tanah yang sah menurut hukum;

3.2. Penggugat II Rekonvensi adalah (Haji Makbul bin Engkong) semula Tergugat II Konvensi, memiliki sebidang tanah, yang terletak di Jalan Raya Cakung Cilincing, RT 015/ RW 04, Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dengan Batas-Batas;

- sebelah utara : PT Super Kran,
- sebelah timur : Jalan Cakung Cilincing,
- sebelah selatan : tanah pecahannya (Tengku Azhari),
- sebelah barat : tanah Kimseng/tanah PT Bimoli,

Yang telah di terbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3018 atas nama Tergugat II (Haji Makbul bin Engkong) oleh Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Jakarta Utara), tanggal 15 Maret 2000, sesuai dengan pengakuan hak tanggal 10 Maret 2000, dan surat ukur tanggal 13 Maret 2000, dengan dasar Girik/C. Nomor 339, semula, setelah dibeli pada tahun 1991, berubah menjadi Girik/C Nomor 1758, Persil 20, Klas Desa S.I, luas tanah $\pm 4.500 \text{ m}^2$, dari Haji Mugni bin Haji Nimun sebagai Penjual;

Adalah sebagai satu-satunya pemilik tanah yang sah menurut hukum;

3.3. Penggugat III Rekonvensi adalah (Tengku Azhari) semula Tergugat II Konvensi, memiliki sebidang tanah, yang terletak di Jalan Raya

Halaman 5 dari 17 hal. Put. Nomor 3655 K/Pdt/2022

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

Cakung Cilincing, RT 015/RW 04, Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dengan Batas-Batas sebagai berikut:

- sebelah utara : tanah pecahannya (Haji Makbul bin Engkong),
- sebelah timur : Jalan Cakung Cilincing,
- sebelah selatan : tanah pencahannya (Nurlaela),
- sebelah barat : tanah Kimseng/tanah PT Bimoli,

Yang telah di terbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3019 atas nama Tergugat III (Tengku Azhari) oleh Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Jakarta Utara), tanggal 15 Maret 2000, sesuai dengan pengakuan hak tanggal 10 Maret 2000, dan surat ukur tanggal 13 Maret 2000, dengan dasar Girik/C. Nomor 339, semula, setelah dibeli pada tahun 1991, berubah menjadi Girik/C Nomor 1760, Persil 20, Klas Desa S.I, luas tanah $\pm 1.686 \text{ M}^2$, dari Haji Mugni bin Haji Nimun sebagai penjual;

Adalah sebagai satu-satunya pemilik tanah yang sah menurut hukum;

3.4. Penggugat IV Rekonvensi adalah (Masnah) semula Tergugat IV Konvensi, memiliki sebidang tanah, yang terletak di Jalan Raya Cakung Cilincing, RT 015/RW 04, Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dengan batas-batas:

- sebelah utara : tanah pecahannya (Masnah),
- sebelah timur : Jalan Cakung Cilincing,
- sebelah selatan : saluran air,
- sebelah barat : tanah Kimseng/tanah PT Bimoli,

Yang telah di terbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3029 atas nama Tergugat IV (Masnah) oleh Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Jakarta Utara), tanggal 15 Maret 2000, sesuai dengan pengakuan hak tanggal 10 Maret 2000, dan surat ukur tanggal 13 Maret 2000, dengan dasar Girik/C. Nomor 339, semula, setelah dibeli pada tahun 1991, berubah menjadi Girik/C Nomor 1756, Persil 20, Klas Desa S.I, luas tanah $\pm 4.500 \text{ m}^2$, dari Haji Mugni bin Haji Nimun sebagai penjual;

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 3655 K/Pdt/2022

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

Adalah sebagai satu-satunya pemilik tanah yang sah menurut hukum;

3.5. Penggugat V Rekonvensi adalah (Ny. Rohanda) semula Tergugat V Konvensi, memiliki sebidang tanah, yang terletak di Jalan Raya Cakung Cilincing, RT 015/RW 04, Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dengan batas-batas:

- sebelah utara : tanah pecahannya (Masnah),
- sebelah timur : Jalan Cakung Cilincing,
- sebelah selatan : saluran air,
- sebelah barat : tanah Kimseng/tanah PT. Bimoli,

Yang telah di terbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3030 atas nama Tergugat V (Ny. Rohanda) oleh Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Jakarta Utara), tanggal 15 Maret 2000, sesuai dengan pengakuan hak tanggal 10 Maret 2000, dan surat ukur tanggal 13 Maret 2000, dengan dasar Girik/C. Nomor 339, semula, setelah dibeli pada tahun 1991, berubah menjadi Girik/C Nomor 1758, Persil 20, Klas Desa S.I, luas tanah $\pm 3.190 \text{ m}^2$, dari Haji Mugni bin Haji Nimun sebagai penjual;

Adalah sebagai satu-satunya pemilik tanah yang sah menurut hukum;

4. Menyatakan bahwa;

- 4.1. Akta Jual Beli Nomor 125/JB/MA/1991, yang dibuat oleh dan antara Tergugat I (Nurlaela) selaku pembeli dengan Haji Mugni bin Haji Nimun selaku penjual tahun 1991;
- 4.2. Telah di buat sesuai dengan mekasinme dan proses hukum yang sah dan mempunyai hukum yang mengikat;
- 4.3. Sertifikat Hak Milik Nomor 3018 atas nama Tergugat II (Haji Makbul bin Engkong);
- 4.4. Sertifikat Hak Milik Nomor 3019 atas nama Tergugat III (Tengku Azhari);
- 4.5. Sertifikat Hak Milik Nomor 3029 atas nama Tergugat IV (Masnah);
- 4.6. Sertifikat Hak Milik Nomor 3030 atas nama nama Tergugat V (Ny. Rohanda);

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 3655 K/Pdt/2022

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

Adalah sertifikat – sertifikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Jakarta Utara) sesuai dengan mekanisme dan prosedur hukum yang sah dan benar dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

5. Menyatakan bahwa tanah-tanah milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, masih dalam kondisi satu kesatuan hamparan tanah yang tak terpisahkan, antara tanah yang satu dengan lain yang terletak di Jalan Raya Cakung Cilincing, RT 015/RW 04, Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dengan batas - batas sebagai berikut:

- sebelah utara : PT Super Kran,
- sebelah timur : Jalan Raya Cakung Cilincing,
- sebelah selatan : saluran air,
- sebelah barat : tanah Kim Seng/tanah PT Bimoli,

Dan diperolehnya berdasarkan tanah-tanah milik adat sesuai dengan Girik/C. asal Nomor 339, Persil 20, Klas Desa S III, seluas 18.376 m²;

6. Menyatakan tindakan/perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Purwanto), dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan Bidang Tanah Milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi yang dikuasainya dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun;
8. Memerintahkan Turut Tergugat IV (Kementrian/Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia) dalam Konvensi, segera menyelesaikan pembayaran tanah – tanah milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, sesuai dengan bukti-bukti kepemilikan tanah yang nilainya sesuai dengan nilai/harga apresial (harga pasaran) tahun terakhir kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;

Halaman 8 dari 17 hal. Put. Nomor 3655 K/Pdt/2022



9. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar kerugian materiil sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) karena akibat terhambatnya pembayaran tanah oleh Turut Tergugat IV, maupun kerugian immateriil sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, secara penuh;
10. Menetapkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
11. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari lalai/tidak melaksanakan isi putusan, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Atau:

Bilamana Tim Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Pemohon Intervensi I dan Pemohon Intervensi II dalam permohonannya memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan menerima permohonan ini dan memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh tanah/lahan sengketa dalam perkara *a quo* sesungguhnya merupakan hak sepenuhnya dari pada para Penggugat Intervensi *tussenkomst*. Sebagaimana daftar Penghuni yang ada (terlampir) yang total luas seluruhnya dengan batas-batas tanah/lahan yaitu:
 - sebelah utara : PT Super Crane,
 - sebelah selatan : kali/sungai KBN,
 - sebelah barat : PT LCB,
 - sebelah timur : Jalan Raya Cakung Cilincing,

Halaman 9 dari 17 hal. Put. Nomor 3655 K/Pdt/2022



3. Tergugat I (Nurlaela) berupa Akta Jual Beli Nomor 125/JB/IVIA/1991, yang dibuat di hadapan Camat Cilincing, tanggal 28 Maret 1991, dasar Girik C. 339, setelah dibeli berubah menjadi Girik/C Nomor 1757, Persil 20, Klas Desa S III, atas nama Tergugat I (Nurlaela) seluas tanah $\pm 4.500 \text{ m}^2$ (empat ribu lima ratus meter persegi);
Tergugat II, berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3018, terbit tanggal 15 Maret 2000 atas nama Tergugat II (Haji Makbul Bin Engkong) seluas tanah $\pm 4.500 \text{ m}^2$ (empat ribu lima ratus meter persegi);
Tergugat III berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3019, terbit tanggal 15 Maret 2000 atas nama Tergugat III (Tengku Azhari) seluas tanah $\pm 1.686 \text{ m}^2$ (seribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi);
Tergugat V berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3018, terbit tanggal 15 Maret tahun 2000 atas nama Tergugat V (Ny. Rohanda) seluas tanah $\pm 3.190 \text{ m}^2$ (tiga ribu seratus sembilan puluh meter persegi);
Maka secara keseluruhan dokumen Sertifikat Hk Milik adalah tidak sah menurut hukum dan harus dibatalkan;
4. Menyatakan tanah dengan dokumen *eigendom vervonding* adalah tidak sah dan daluarsa tidak mempunyai kekuatan hukum; Tidak berlaku lagi terhitung sejak 24 September 1980;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dan atau dapat di eksekusi terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
6. Menghukum Tergugat Intervensi I sampai dengan Tergugat Intervensi VI untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Subsida:

Dalam Peradilan yang baik, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut telah dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Putusan Sela Intervensi Nomor 254/Pdt.G/2019/PN Jkt Utr tanggal 21 Oktober 2019;

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 3655 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 254/Pdt.G/2019/PN Jkt Utr, tanggal 8 Juni 2020, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.982.000,00 (tiga juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu rupiah);

Dalam Intervensi:

- Menyatakan gugatan intervensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara Intervensi sebesar nihil;

Dalam Rekonvensi

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
- Menyatakan bahwa:

Penggugat I Rekonvensi (Nurlaela) semula sebagai Tergugat I Konvensi adalah pemilik bidang tanah yang sah menurut hukum, yang terletak di Jalan Raya Cakung Cilincing RT 015/RW 04, Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, luas tanah $\pm 4.500 \text{ m}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah utara : tanah pecahannya (Tengku Azhari),
- sebelah timur : Jalan Cakung Cilincing,
- sebelah selatan : tanah pecahannya (Masnah),
- sebelah barat : tanah Kimseng/tanah PT Bimoli,

Yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 125/JB/MA/1991 dengan Girik/C. semula Nomor 339, setelah dibeli berubah menjadi C. Nomor 1757, Persil 20, Klas Desa S.III;

Halaman 11 dari 17 hal. Put. Nomor 3655 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat II Rekonvensi (Haji Makbul bin Engkong) semula Tergugat II Konvensi, pemilik bidang tanah, yang terletak di Jalan Raya Cakung Cilincing RT 015/RW 04, Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dengan batas-batas:

- sebelah utara : PT Super Kran,
- sebelah timur : Jalan Cakung Cilincing,
- sebelah selatan : tanah pecahannya (Tengku Azhari),
- sebelah barat : tanah Kimseng/tanah PT Bimoli,

Yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3018 atas nama Tergugat II (Haji Makbul bin Engkong);

Penggugat III Rekonvensi (Tengku Azhari) semula Tergugat III Konvensi, pemilik bidang Tanah, yang terletak di Jalan Raya Cakung Cilincing RT 015/RW 04, Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah utara : tanah pecahannya (Haji Makbul bin Engkong),
- sebelah timur : Jalan Cakung Cilincing,
- sebelah selatan : tanah pecahannya (Nurlaela),
- sebelah barat : tanah Kimseng / tanah PT Bimoli,

Yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3019 atas nama Tergugat III (Tengku Azhari);

Penggugat IV Rekonvensi (Masnah) semula Tergugat IV Konvensi, pemilik bidang Tanah, yang terletak di Jalan Raya Cakung Cilincing RT 015/RW 04, Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dengan batas-batas:

- sebelah utara : tanah pecahannya (Masnah),
- sebelah timur : Jalan Cakung Cilincing,
- sebelah selatan : saluran air,
- sebelah barat : tanah Kimseng/tanah PT Bimoli,

Yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3029 atas nama Tergugat IV (Masnah);

Halaman 12 dari 17 hal. Put. Nomor 3655 K/Pdt/2022

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

Penggugat V Rekonvensi (Ny. Rohanda) semula Tergugat V Konvensi, pemilik bidang tanah, yang terletak di Jalan Raya Cakung Cilincing RT 015/RW 04, Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dengan batas-batas:

- sebelah utara : tanah pecahannya (Masnah),
- sebelah timur : Jalan Cakung Cilincing,
- sebelah selatan : Saluran Air,
- sebelah barat : tanah Kimseng/tanah PT Bimoli;

Yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3030 atas nama Tergugat V (Ny. Rohanda);

- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menolak gugatan rekonvensi selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam rekonvensi sebesar nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 442/Pdt/2021/PT DKI, tanggal 7 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 13 Desember 2021 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 November 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Desember 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 254/Pdt.G/2019/PN Jkt Utr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Januari 2022;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam

Halaman 13 dari 17 hal. Put. Nomor 3655 K/Pdt/2022

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

undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 10 Januari 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi memohon agar Mahkamah Agung memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 254/Pdt.G/2019/PN Jkt Utr, tertanggal 8 Juni 2020 dan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan seluruh materi para Tergugat Intervensi yang telah dijadikan dasar pemeriksaan dan terbitnya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 254/Pdt.G/2019/PN Jkt Utr, tertanggal 8 Juni 2020 dan sebagaimana telah disebutkan di atas cacat hukum dan cacat prosedur; Segala jawaban/sanggahan/replik-duplik/tanya jawab baik secara lisan maupun tertulis dari Para Pihak Tergugat Intervensi serta daftar alat bukti dipersidangan yang pada akhirnya mendapat putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara (tingkat pertama), dari Para Tergugat Intervensi dalam perkara *a quo*, menjadi *obscuur libel* (gugatan yang tidak jelas atau gugatan kabur);
4. Menyatakan sertifikat hak milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang cacat hukum dan invalid, adalah sertifikat yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas Sertifikat Nomor 3018, 3019, 42, 3029, 3030;
5. Dengan demikian Penggugat Intervensi mohon Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Penggugat Tidak mempunyai hak dan/atau tidak berhak atas penggantian tanah yang dikonsinyasi di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
6. Menyatakan bahwa Penggugat Intervensi I dan Penggugat Intervensi II yang mewakili Para Penghuni, adalah sah secara hukum dan berhak

Halaman 14 dari 17 hal. Put. Nomor 3655 K/Pdt/2022

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)



sebagai penerima atas ganti rugi dan atau penggantian atas tanah, sesuai peraturan perundangan yang berlaku;

7. Sejumlah uang yang dititipkan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut adalah hak sepenuhnya untuk Penggugat Intervensi/PE dan atau dikembalikan kepada negara;
8. Menghukum Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng;
10. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tegugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi VI serta Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 25 Januari 2022 (Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II), 14 Februari 2022 (Termohon Kasasi I) dan 17 Mei 2022 (Termohon Kasasi VI), yang pada pokoknya memohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan menolak gugatan Penggugat Konvensi dan menyatakan gugatan Para Penggugat Intervensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) serta mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup, di mana ternyata berdasarkan bukti-bukti (surat dan saksi) yang diajukannya Penggugat Konvensi tidak dapat

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 3655 K/Pdt/2022



membuktikan dalil pokok gugatannya tentang alas hak kepemilikannya atas objek sengketa, begitu pula dengan Para Penggugat Intervensi yang mendalilkan keberadaannya di atas objek sengketa hanya sebagai penghuni, sebaliknya Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi berdasarkan bukti berupa TK/P.R-I sampai dengan TK/P.R-5 telah berhasil membuktikan dalil bantahannya sekaligus dalil gugatannya dalam Rekonvensi, bahwa objek sengketa merupakan milik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang telah diterbitkan diantara tahun 1991 sampai dengan tahun 2000, sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* telah tepat dan benar serta dapat diambil alih sebagai pertimbangan *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi 1. H. MINO 2. SAFEI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. H. MINO 2. SAFEI tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 3655 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari Senin, tanggal 31 Oktober 2022 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. dan Dr. 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 Dori Melfin, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

Dori Melfin, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

ENNID HASANUDDIN
Nip. 195907101985121001

Halaman 17 dari 17 hal. Put. Nomor 3655 K/Pdt/2022