



PUTUSAN

Nomor 1022 K/Pdt/2019

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

- I. PT INTRACO PENTA, Tbk.**, berkedudukan di Jalan Raya Cakung Cilincing, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Fred L. Manibog selaku Direktur, memberi kuasa kepada Yayan Asmara, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada FEIT & Co., Asmara - *Attorney at Law*, beralamat di Jalan F. Raya, Nomor 7, RT 06, RW 10, Cempaka Baru, Kemayoran, Jakarta Pusat, 10640, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2017, kemudian kuasa tersebut dicabut berdasarkan surat tanggal 9 Mei 2018, lalu Petrus Halim dalam jabatannya selaku Direktur Utama, memberikan kuasa kepada Mario Widiarto Sutantoputra, S.H., LL.M. dan kawan-kawan, Para Advokat pada SNP Law Firm, beralamat di Kuningan Junction 2nd Floor, Suite CT, Jalan Guru Mughni, Nomor 12, Kuningan, Setiabudi, Jakarta Selatan, 12930, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Mei 2018;
- II. PT BANK MANDIRI (Persero)**, berkedudukan di Plaza Mandiri, Jalan Jenderal Gatot Subroto, Kavling 36-38, Jakarta, 12190, dalam hal ini diwakili oleh M. Arifin Firdaus selaku Senior Vice President PT Bank Mandiri (Persero), Tbk., memberi kuasa kepada Ganif Yudarso, S.H. (*Department Head* pada Departemen Litigasi I Group Legal PT Bank Mandiri (Persero), Tbk., Kantor Pusat) dan kawan-kawan, beralamat di PT Bank Mandiri (Persero), Tbk., Plaza Mandiri, Jalan Jenderal Gatot Subroto, Kavling 36-38, Jakarta, 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2014;

Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II;

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 1022 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

L a w a n :

1. **H. MAMAT bin NAALIH**, bertempat tinggal di Kampung Rawamalang, RT 05, RW 010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara;
2. **ASMIN FIRMANSYAH**, bertempat tinggal di Gang Lengkong, RT 04, RW 10, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara;
3. **ASMAT**, bertempat tinggal di Kampung Rawamalang, RT 05, RW 010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara;
4. **ACHMAD SURYADI bin MAT ENTJI**, bertempat tinggal di Gang Lengkong, RT 04, RW 10, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada: Harianto Soetjipto, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Harianto Soetjipto, S.H. & Rekan, beralamat di Bumi Sani Permai, Blok L 7, Nomor 01, Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2018;

Para Termohon Kasasi;

d a n

1. **NG YUSNI**, bertempat tinggal terakhir di Jakarta, dan saat ini tidak diketahui alamatnya baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia;
2. **JOHN SUSI**, bertempat tinggal terakhir di Jakarta, dan saat ini tidak diketahui alamatnya baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia;
3. **KINDIATI WANAJA**, bertempat tinggal terakhir di Jakarta, dan saat ini tidak diketahui alamatnya baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia;
4. **YUNIUS LIEW**, bertempat tinggal terakhir di Jakarta, dan saat ini tidak diketahui alamatnya baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia;

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 1022 K/Pdt/2019

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)



5. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA c.q. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA c.q. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA UTARA**, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso;
6. **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH dan NOTARIS DEWI HIMIJATI TJANDIKA, S.H.**, semula tertulis beralamat di Jalan Boulevard Raya, Blok QJ3, Nomor 25, Kelapa Gading, Jakarta Utara, diperbaiki menjadi beralamat di Jalan Graha Boulevard, Blok C Nomor 3, Kelapa Gading, Jakarta Utara;

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, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menetapkan dan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) di atas tanah objek sengketa seluas $\pm 10.400 \text{ m}^2$, di Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti Para Penggugat;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum H. Naalih bin Sanip;
4. Menyatakan tanah objek sengketa seluas $\pm 10.400 \text{ m}^2$, terletak di Kampung Rawamalang, RT 005, RW 010 (dahulu RT 012, RW 003), Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dengan batas-batasnya:
 - Batas-batas dahulu sebelum tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat I;

Halaman 3 dari 17 hal. Put. Nomor 1022 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah utara : tanah Kiwi, tanah Jaka dan tanah Burak;
- sebelah timur : tanah Amil Sidi;
- sebelah barat : tanah Baus/garapan Jeraih;
- sebelah selatan : saluran air;

- Batas-batas saat ini setelah tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat I:

- sebelah utara : bagian tanah PT Intraco Penta, tanah Jaka dan tanah Burak;
- sebelah timur : Amil Sidi;
- sebelah barat : bagian tanah PT Intraco Penta Tbk.;
- sebelah selatan : saluran air/pagar PT Intraco Penta Tbk.;

adalah benar milik almarhum Naalih bin Sanip, tercatat dengan Nomor Girik C21, Persil 25 S II, atas nama Naalih H. Cs. bin H. Sanip, yang saat ini menjadi hak milik Para Penggugat dan atau para ahli waris H. Naalih bin Sanip;

5. Menyatakan tindakan Tergugat VI Kantor Pertanahan Jakarta Utara yang telah menerbitkan lima sertifikat hak guna bangunan atas permohonan dari Tergugat I PT Intraco Penta, Tbk., Tergugat II Ng Yusni, Tergugat III John Susi, Tergugat IV Kindiati Wanaja dan Tergugat V Yunius Liew, di atas tanah objek sengketa seluas $\pm 10.400 \text{ m}^2$, milik Para Penggugat, adalah suatu perbuatan melawan hukum;

6. Menyatakan lima sertifikat hak guna bangunan, yaitu:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 671/Semper Timur, seluas 3.396 m^2 , atas nama PT Intraco Penta, Tbk.;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 390/Semper Timur, seluas 2.730 m^2 , atas nama PT Intraco Penta, Tbk.;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 391/Semper Timur, seluas 2.275 m^2 , atas nama PT Intraco Penta, Tbk.;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 392/Semper Timur, seluas 2.725 m^2 , atas nama PT Intraco Penta, Tbk.;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 393/Semper Timur, seluas 2.185 m^2 , atas nama PT Intraco Penta, Tbk.;

adalah sertifikat tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan

Halaman 4 dari 17 hal. Put. Nomor 1022 K/Pdt/2019

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)



hukum;

7. Menghukum Tergugat I dan atau siapa saja yang memperoleh hak atas tanah objek sengketa untuk mengosongkan dan menyerahkan tanpa syarat tanah objek sengketa seluas $\pm 10.400 \text{ m}^2$, kepada Para Penggugat dan atau ahli waris Naalih bin Sanip;
8. Menyatakan tindakan penguasaan lokasi dan atau tindakan memohonkan penerbitan sertifikat hak guna bangunan atas permohonan dari Tergugat I PT Intraco Penta, Tbk., Tergugat II Ng Yusni, Tergugat III John Susi, Tergugat IV Kindiati Wanaja, dan Tergugat V Yunius Liew, di atas tanah objek sengketa seluas $\pm 10.400 \text{ m}^2$, adalah suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata;
9. Menghukum Tergugat I PT Intraco Penta, Tbk., dan atau Tergugat II Ng Yusni, Tergugat III John Susi, Tergugat IV Kindiati Wanaja, dan Tergugat V Yunius Liew, secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Para Penggugat dan atau para ahli waris Naalih bin Sanip, yaitu sebesar:
 - Kerugian materiil yaitu sebesar Rp10.500.000.000,00 (sepuluh miliar lima ratus juta rupiah);
 - Kerugian imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
10. Menyatakan sah dan berharga sita *revindicatoir* atas lima Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 671, Nomor 390, Nomor 391, Nomor 392 dan Nomor 672, atas nama Tergugat I dan atau sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah objek sengketa seluas $\pm 10.400 \text{ m}^2$, terletak di Kampung Rawamalang, RT 005/014 (dahulu RT 012, RW 003), Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dengan batas-batasnya:
 - Batas-batas dahulu sebelum tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat I:
 - sebelah utara : tanah Kiwi, tanah Jaka dan tanah Burak;
 - sebelah timur : tanah Amil Sidi;
 - sebelah barat : tanah Baus/garapan Jeraih;
 - sebelah selatan : saluran air;
 - Batas-batas saat ini setelah tanah objek sengketa dikuasai oleh

Halaman 5 dari 17 hal. Put. Nomor 1022 K/Pdt/2019



Tergugat I:

- sebelah utara : bagian tanah PT Intraco Penta, tanah Jaka dan tanah Burak;
- sebelah timur : Amil Sidi;
- sebelah barat : bagian tanah PT Intraco Penta Tbk.;
- sebelah selatan : saluran air/pagar PT Intraco Penta Tbk.;

11. Menghukum Tergugat I PT Intraco Penta, Tbk., Tergugat II Ng Yusni, Tergugat III John Susi, Tergugat IV Kindiati Wanaja, dan Tergugat V Yunius Liew, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari lalai/tidak melaksanakan isi putusan ini, terhitung setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

13. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;

14. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau bilamana Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I, Tergugat VI dan Turut Tergugat II, mengajukan eksepsi yang masing-masing pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat I:

- Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* (eksepsi kompetensi absolut);
- Eksepsi penggunaan surat kuasa khusus Penggugat cacat formil dan tidak sah;
- Gugatan Para Penggugat kedaluwarsa (*exceptio peremptoria*);
- Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat Tergugat I (*exceptio gemis aanhoedanigheid*);
- Para Penggugat telah keliru menarik Tergugat I sebagai tergugat (eksepsi

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 1022 K/Pdt/2019



error in persona);

- Para Penggugat telah keliru menarik Tergugat VI sebagai tergugat dan Turut Tergugat II sebagai turut tergugat;
- Fakta hukum (*feitelijke grond*) dan dasar hukum (*rechtelijke grond*) gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel exceptio*);
- *Posita* gugatan Para Penggugat butir 1 dan butir 2 huruf a tentang kedudukan Para Penggugat tidak jelas;

Eksepsi Tergugat VI:

- Gugatan kedaluwarsa (lewat waktu);
- Gugatan kurang pihak;

Eksepsi Turut Tergugat II:

- Eksepsi mengenai kedudukan hukum Penggugat sebagai ahli waris tidak jelas;
- Eksepsi mengenai *legal persona standi in judicio* (*disqualificatoir in person exceptio*);

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi terhadap Para Tergugat Rekonvensi secara keseluruhan;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dengan perincian ganti kerugian materiil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan ganti kerugian immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*);
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan Putusan Nomor 303/Pdt.G/2014/PN Jkt. Utr., tanggal 2 Juli

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 1022 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat VI dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp7.061.000,00 (tujuh juta enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menjatuhkan Putusan Nomor 628/PDT/2016/PT DKI., tanggal 16 Januari 2017, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 303/Pdt.G/ 2014/PN Jkt. Utr., tanggal 2 Juli 2015, yang dimintakan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat VI dan Turut Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti Para Penggugat;

Halaman 8 dari 17 hal. Put. Nomor 1022 K/Pdt/2019

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. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum H. Naalih bin Sanip;
4. Menyatakan tanah objek sengketa seluas $\pm 10.400 \text{ m}^2$, terletak di Kampung Rawamalang, RT 005, RW 010 (dahulu RT 012, RW 003), Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dengan batas-batasnya:
 - Batas-batas dahulu sebelum tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat I:
 - sebelah utara : tanah Kiwi, tanah Jaka dan tanah Burak;
 - sebelah timur : tanah Amil Sidi;
 - sebelah barat : tanah Baus/garapan Jeraih;
 - sebelah selatan : saluran air;
 - Batas-batas saat ini setelah tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat I:
 - sebelah utara : bagian tanah PT Intraco Penta, tanah Jaka dan tanah Burak;
 - sebelah timur : Amil Sidi;
 - sebelah barat : bagian tanah PT Intraco Penta Tbk.;
 - sebelah selatan : saluran air/pagar PT Intraco Penta Tbk.;adalah benar milik almarhum Naalih bin Sanip, tercatat dengan Nomor Girik/C21, Persil 25 S II, atas nama Naalih H Cs. bin H. Sanip, yang saat ini menjadi hak milik Para Penggugat dan atau para ahli waris H. Naalih bin Sanip;
5. Menyatakan tindakan Tergugat VI Kantor Pertanahan Jakarta Utara yang telah menerbitkan lima sertifikat hak guna bangunan atas permohonan dari Tergugat I PT Intraco Penta, Tbk., Tergugat II Ng Yusni, Tergugat III John Susi, Tergugat IV Kindiati Wanaja, dan Tergugat V Yunius Liew, di atas tanah objek sengketa seluas $\pm 10.400 \text{ m}^2$, milik Para Penggugat, adalah suatu perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan lima sertifikat hak guna bangunan yaitu:
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 671/Semper Timur, seluas 3.396 m^2 , atas nama PT Intraco Penta, Tbk.;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 390/Semper Timur, seluas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.730 m², atas nama PT Intraco Penta, Tbk.;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 391/Semper Timur, seluas 2.275 m², atas nama PT Intraco Penta, Tbk.;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 392/Semper Timur, seluas 2.725 m², atas nama PT Intraco Penta, Tbk.;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 393/Semper Timur, seluas 2.185 m², atas nama PT Intraco Penta, Tbk.;
- adalah sertifikat yang tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

7. Menghukum Tergugat I dan atau siapa saja yang memperoleh hak atas tanah objek sengketa untuk mengosongkan dan menyerahkan tanpa syarat tanah objek sengketa seluas ± 10.400 m², kepada Para Penggugat dan atau ahli waris Naalih bin Sanip;
8. Menyatakan tindakan penguasaan lokasi dan atau tindakan memohonkan penerbitan sertifikat hak guna bangunan atas permohonan dari Tergugat I PT Intraco Penta, Tbk., Tergugat II Ng Yusni, Tergugat III John Susi, Tergugat IV Kindiati Wanaja, dan Tergugat V Yunius Liew, di atas tanah objek sengketa seluas ± 10.400 m², adalah suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata;
9. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
10. Menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Terbanding/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng pada kedua tingkat pengadilan, yang pada tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 628/PDT/2016/PT DKI., tanggal 16 Januari 2017 tersebut

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 1022 K/Pdt/2019

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

diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I pada tanggal 26 Juli 2017, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2017, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Agustus 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 303/Pdt.G/2014/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 16 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 628/PDT/2016/PT DKI., tanggal 16 Januari 2017 tersebut diberitahukan kepada Pemohon Kasasi II pada tanggal 13 September 2017, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi II dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 September 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 303/Pdt.G/2014/N Jkt. Utr., yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Oktober 2017;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 16 Agustus 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi I memohon agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 628/PDT/2016/PT DKI., tanggal 16 Januari 2017, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 303/Pdt.G/2014/PN Jkt. Utr., tertanggal 2 Juli 2015; serta

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

Halaman 11 dari 17 hal. Put. Nomor 1022 K/Pdt/2019

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. Menerima eksepsi Tergugat I secara keseluruhan;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat I tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan provisi Para Penggugat secara keseluruhan;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Menolak gugatan Para Penggugat secara keseluruhan;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam semua tingkat peradilan perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi terhadap Para Tergugat Rekonvensi secara keseluruhan;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dengan perincian ganti kerugian materiil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan ganti kerugian imateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*);
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam semua tingkat peradilan perkara ini;

Atau apabila Mahkamah Agung RI berpendapat lain, Pemohon Kasasi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 9 Oktober 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi II memohon agar:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 16 Januari 2017, Nomor 628/PDT/2016/PT DKI., yang dimohonkan kasasi;

Dan Mengadili Sendiri:

Halaman 12 dari 17 hal. Put. Nomor 1022 K/Pdt/2019

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 Eksepsi:

- Menerima eksepsi Turut Tergugat II seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- Membebaskan Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 13 Maret 2018, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi yang diterima masing-masing pada tanggal 16 Agustus 2017 dan tanggal 9 Oktober 2017, dan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 13 Maret 2018, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Mahkamah Agung berpendapat bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mengadili pokok perkara walaupun formalitas gugatan tidak dipenuhi, sebagaimana telah dengan benar dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara bahwa Tergugat I membeli tanah objek sengketa dari Ng Yusni (*i.c.* Tergugat II), John Susi (*i.c.* Tergugat III), Kindiati Wanaja (*i.c.* Tergugat IV), Yunius Liew (*i.c.* Tergugat V) dan PT Pulomas Jaya;

Bahwa Para Penggugat (*i.c.* Para Termohon Kasasi) telah menggugat Para penjual kecuali PT Pulomas Jaya, oleh karena itu dengan tidak digugatnya PT Pulomas Jaya, maka pihak yang seharusnya ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, padahal untuk mengetahui pokok perkara, semua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang menjual tanah objek sengketa harus ikut digugat;

Bahwa lagipula Para Penggugat (*i.c.* Para Termohon Kasasi) mendalilkan bahwa luas tanah persilnya adalah 10.400 m², sebaliknya jika luas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 671, Nomor 390, Nomor 391, Nomor 392 dan Nomor 393, dijumlahkan seluas 13.761 m², maka ada ketidaksesuaian luas tanah yang didalilkan Para Penggugat (*i.c.* Para Termohon Kasasi) dengan yang dimiliki Tergugat I (*i.c.* Pemohon Kasasi I). Oleh sebab itu, gugatan Para Penggugat (*i.c.* Para Termohon Kasasi) dikategorikan sebagai gugatan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I PT INTRACO PENTA, Tbk. dan Pemohon Kasasi II PT BANK MANDIRI (Persero) dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 628/PDT/2016/PT DKI., tanggal 16 Januari 2017 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 303/Pdt.G/2014/PN Jkt. Utr., tanggal 2 Juli 2015, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi;

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 perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I. **PT INTRACO PENTA, Tbk.**, dan Pemohon Kasasi II **PT BANK MANDIRI (Persero)** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor

Halaman 14 dari 17 hal. Put. Nomor 1022 K/Pdt/2019

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

628/PDT/2016/PT DKI., tanggal 16 Januari 2017 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 303/Pdt.G/2014/PN Jkt. Utr., tanggal 2 Juli 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat VI dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 20 Juni 2019, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut, dan Bony Daniel, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dan tidak dihadiri para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Ttd./

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 1022 K/Pdt/2019

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

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

Panitera Pengganti

Ttd./

Bony Daniel, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan:
Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 1022 K/Pdt/2019

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)



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)