



**PUTUSAN**  
Nomor 1420 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:

**PT. BINTANG CEMERLANG SUKSESINDO**, berkedudukan di Jakarta ("Perseroan"), yang dalam hal ini diwakili oleh Nurwati Tunggal dan Henni Lukitasari, keduanya selaku Direktur Utama dan Direktur Perseroan, beralamat di Komplek Ruko Taman Meruya Ilir, Jalan Kembangan Setaman, Unit J, Blok A, Nomor 18, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Heribertus S Hartojo, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Komplek Ruko Hasta Griya, Nomor 7, Lantai 3, Jalan BDN Raya, Cipete Selatan, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2021;

Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**BUBUNG BUDHIA DJAELANI alias BUBUNG BUDHI DJAELANI, SE**, bertempat tinggal di Jalan Madurasa Tengah, Nomor 26, Kelurahan Cigelereng, Kecamatan Regol, Bandung, Jawa Barat;

Termohon Kasasi;

**D a n**

1. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA III**, berkedudukan di Jalan Prapatan, Nomor 10, Jakarta Pusat;
2. **KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Komplek Permata Buana, Jalan Kembangan Raya, RT 1, RW 3, Kembangan Utara,

*Hal. 1 dari 14 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2022*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kembangan, Kota Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ignatius Ardi Susanto, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2021;

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 Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan kepada Turut Tergugat II agar membatalkan atau setidaknya tidaknya menunda proses penerbitan sertifikat atas *Verponding* Nomor 20102, sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan sah Grosse Risalah Lelang Nomor 227/2012, tanggal 8 Agustus 2012;
  3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik:
    - a. Sebidang tanah peninggalan/warisan Almarhum/Almarhumah Janho Ilias Budiman alias Hoo le Lian, yang belum terbagi kepada seluruh ahliwarisnya, yakni:
      - C. 1398, Persil 4a.S.I, luas 7.770 m<sup>2</sup>, berikut 2 (dua) bangunan yang berdiri di atasnya atas nama Hoo le Lian, yang saat ini telah dipecah menjadi:
        - C.3181, Persil 4a.S.I, seluas 2.826 m<sup>2</sup> atas nama Abdurachman Robyanto;
        - C.3193, Persil 4a.S.I, seluas 1.675 m<sup>2</sup> atas nama Sri Rahmasari;
        - C.3195, Persil 4a.S.I, seluas 1.644 m<sup>2</sup> atas nama Sri Rahmayanti;
        - C.3194, Persil 4a.S.I, seluas 1.625 m<sup>2</sup> atas nama Sri Rahmayani;
- Dengan batas-batas sebagai berikut:

Hal. 2 dari 14 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2022



- Sebelah barat : Pabrik Bohlam (lampu),
- Sebelah timur : PT. Silkar,
- Sebelah utara : Ruko Nomor 169A dan Tanah Persil 1364,
- Sebelah selatan : PT. Metropolitan/Grogol Inn,

Bidang tanah dan bangunan pabrik tersebut terletak dan dikenal umum di Jalan Daan Mogot, Nomor 170, RT 010, RW 01, Kelurahan Kedoya Utara (dahulu RT 01, RW 05, Kelurahan Duri Kepa), Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

b. Sebidang tanah peninggalan/warisan Almarhum/Almarhumah Janho Ilias Budiman alias Hoo le Lian, yang belum terbagi kepada seluruh ahliwarisnya, yakni:

- Sebidang tanah C.1364, Persil I.D.I, seluas 3.340 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi), berikut 1 (satu) bangunan yang berada di atasnya, atas nama Hoo le Lian, yang saat ini telah dipecah menjadi:
- C.3186, Persil I.D.I, seluas 1.666 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus enam puluh enam meter persegi) atas nama Abdurachman Robyanto;
- C.3196, Persil I.D.I, seluas 1.674 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Sri Murdawati;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah barat : Bangunan Nomor 171 (Toko Material Dewata),
- Sebelah timur : Ruko Nomor 169A,
- Sebelah utara : Jalan Daan Mogot dan Tanah milik Bapak Abdurachman Robyanto,
- Sebelah selatan: Tanah Persil 1398,

Bidang tanah dan bangunan tersebut terletak dan dikenal umum di Jalan Daan Mogot, Nomor 170, RT 010, RW 01, Kelurahan Kedoya Utara (dahulu RT.01/05 Kel. Duri Kepa), Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan *Verponding* Nomor 20102 tidak sah dan batal demi hukum;

Hal. 3 dari 14 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2022



6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar:
  - a. Kerugian Materiil :
    - Bahwa untuk menjaga keamanan dari pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab yang ingin menguasai secara tidak sah terhadap lokasi obyek sengketa, Penggugat telah membangun pagar-pagar beton sebesar Rp900.000.000,- ditambah biaya total gaji security sampai dengan hari ini sebesar Rp1.300.000.000,- ditambah biaya perataan tanah sebesar Rp1.000.000.000,- sehingga total keseluruhan sebesar Rp3.200.000.000,- (tiga miliar dua ratus juta rupiah);
  - b. Kerugian Imateriil :
    - Bahwa Penggugat adalah perusahaan pengembang property yang selama ini mempunyai reputasi yang baik dihadapan publik, dengan adanya permasalahan ini yaitu munculnya Tergugat yang mengaku memiliki *Verponding* Nomor 20102, padahal faktanya *verponding a quo* tidak sah, maka Penggugat telah dirugikan secara immateriil karena nama baik Penggugat menjadi tercemar dan Penggugat belum bisa melakukan pembangunan apapun di lokasi obyek sengketa *a quo*, oleh karena nama baik Penggugat menjadi tercemar dan dirugikan, yang sesungguhnya tidak dapat diukur dengan sejumlah materi, akan tetapi untuk kepentingan perkara ini, kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
8. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk menindaklanjuti proses pensertifikatan terhadap Grosse Risalah Lelang Nomor 227/2012, tanggal 8 Agustus 2012 atas nama Penggugat;
9. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk membatalkan proses pensertifikatan *Verponding* Nomor 20102;

Hal. 4 dari 14 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

11. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat;

Atau: Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Eksepsi tidak terpenuhinya formalitas surat gugatan yang harus ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya (eksepsi prosesual/ *processuele exceptie*;
2. Eksepsi gugatan prematur (*dilatoria exceptie*) karena Penggugat tidak pernah menyampaikan somasi kepada Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara;
3. Eksepsi Penggugat tidak memiliki kedudukan atau kepentingan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo* (eksepsi diskualifikasi in person/*exceptie disqualificatoire*);
4. Eksepsi gugatan *a quo* kurang pihak (*plurium litis consortium*);
5. Eksepsi gugatan kabur/salah alamat (*obscuur libels*);

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

1. Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);
2. Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan;
3. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah secara hukum sebidang tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 20102, seluas 11.655 m<sup>2</sup> bagian dari *Eigendom Verponding* Nomor 20102, seluas 56.250 m<sup>2</sup> yang terletak di

Hal. 5 dari 14 halaman Putusan Nomor 1420 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Daan Mogot, Kav. 170, RT.10, RW.01, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Raya Daan Mogot,
- Barat : Gudang Besi dan tanah kosong,
- Selatan : Apartemen Centro City,
- Timur : Pangkalan Kayu atau Gudang,

adalah milik Para Ahli Waris Alm. Endang Said Jaelani;

4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi tidak berhak atas sebidang tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 20102, seluas 11.655 m<sup>2</sup> bagian dari *Eigendom Verponding* Nomor 20102, seluas 56.250 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Daan Mogot, Kav. 170, RT 10, RW 01, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Raya Daan Mogot;
- Barat : Gudang Besi dan tanah kosong;
- Selatan : Apartemen Centro City;
- Timur : Pangkalan Kayu atau Gudang;

5. Menyatakan batal demi hukum Grosse Risalah Lelang Nomor. 227/2012 tanggal 8 Agustus 2012 dan Risalah Lelang Nomor 227/2012, tanggal 14 Agustus 2012;

6. Menyatakan batal demi hukum pelaksanaan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 2 Januari 2013 berdasarkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Nomor 32/2012 Eks. Jo. Nomor 227/2012 Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

7. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat Rekonvensi II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi;

Hal. 6 dari 14 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2022





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 278/Pdt.G/2020/PN Jkt Brt, tanggal 11 Mei 2021 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II seluruhnya;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat tersebut.

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Grosse Risalah Lelang Nomor 227/2012 tanggal 8 Agustus 2012 sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik atas:
  - a. Sebidang tanah peninggalan/warisan Almarhum/Almarhumah Janho alias Budiman alias Hoo le Lian yang belum terbagi kepada ahli warisnya, yakni:
    - C.1398, Persil 4a.S.I, seluas 7.770 m<sup>2</sup> berikut bangunan yang ada diatasnya atas nama Hoo Le Lian yang saat ini dipecah menjadi,
    - C.3181 persil 4a.S.I luas 2.826 m<sup>2</sup> atas nama Abdurachman Robyanto,
    - C.3193, Persil 4a.S.I luas 1.675 m<sup>2</sup> atas nama Sri Rahmasari,
    - C.3195, Persil 4a.S.I luas 1.644 m<sup>2</sup> atas nama Sri Rahmayanti,
    - C.3194, Persil 4a.S.I luas 1.625 m<sup>2</sup> atas nama Sri Rahmayani,
  - yang terletak dan dikenal umum dengan nama Jalan Daan Mogot, Nomor 170, RT 010, RW 01, Kelurahan Kedoya Utara (dahulu RT 01, RW 05, Kelurahan Duri Kepa),Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan batas-batas:
    - Sebelah barat : Pabrik Bohlam (lampu);
    - Sebelah timur : PT. Silkar;
    - Sebelah utara : Ruko Nomor 169A dan tanah Persil 1364;
    - Sebelah selatan : PT. Metropolitan/Grogol Inn;

Hal. 7 dari 14 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2022



b. Sebidang tanah peninggalan/warisan Almarhum/Almarhumah Janho alias Budiman alias Hoo le Lian yang belum terbagi kepada ahli warisnya, yakni:

- C.1364, Persil I.D.I seluas 3.340 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi) berikut 1 (satu) bangunan yang berada diatasnya, atas nama Hoo le Lian, yang saat ini dipecah menjadi,

- C.3186, Persil I.D.I, luas 1.666 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus enam puluh enam meter persegi) atas nama Abdurachman Robyanto,

- C.3196, Persil I.D.I, luas 1.674 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Sri Murdawati,

Yang terletak dan dikenal umum dengan nama Jalan Daan Mogot, Nomor 170, RT 010, RW 01, Kelurahan Kedoya Utara (dahulu RT 01, RW 05, Kelurahan Duri Kepa), Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan batas-batas:

- Sebelah barat : Bangunan Nomor 171 (Toko Material Dewata);
- Sebelah timur : Ruko Nomor 169A;
- Sebelah utara : Jalan Daan Mogot dan tanah milik Bapak Abdurachman Robyanto;
- Sebelah selatan : tanah Persil 1398;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk menindaklanjuti proses pensertifikatan terhadap Grosse Risalah Lelang Nomor 227/2012 tanggal 8 Agustus 2012 atas nama Penggugat;

6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk membatalkan proses pensertifikatan *Verponding* Nomor 20102;

7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

*Hal. 8 dari 14 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2022*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp4.390.000,- (empat juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 428/PDT/2021/PT DKI tanggal 22 September 2021, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 278/Pdt.G/2020/PN Jkt Brt, tertanggal 11 Mei 2021;

Mengadili Sendiri:

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) karena kurang pihak;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Kompensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara dalam ke dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 3 November 2021, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2021, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 November 2021, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 278/Pdt.G/2020/PN Jkt Brt yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan

Hal. 9 dari 14 halaman Putusan Nomor 1420 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di kepaniteraan pengadilan negeri tersebut pada tanggal 22 November 2021;

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 22 November 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi Penggugat (Pemohon Kasasi/ Terbanding);
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 428/ Pdt/ 2021/PT DKI tanggal 29 September 2021;

Mengadili Sendiri:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 278/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt. tanggal 4 Mei 2021, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II seluruhnya;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Grosse Risalah Lelang Nomor 227/2012 tanggal 8 Agustus 2012 sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik atas:
  - a. Sebidang tanah peninggalan/warisan Almarhum/Almarhumah Janho alias Budiman alias Hoo le Lian yang belum terbagi kepada ahli warisnya, yakni:

Hal. 10 dari 14 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2022



- C.1398, Persil 4a.S.I, seluas 7.770 m<sup>2</sup> berikut bangunan yang ada di atasnya atas nama Hoo Le Lian yang saat ini dipecah menjadi:
- C.3181 persil 4a.S.I luas 2.826 m<sup>2</sup> atas nama Abdurachman Robyanto,
- C.3193, Persil 4a.S.I luas 1.675 m<sup>2</sup> atas nama Sri Rahmasari;
- C.3195, Persil 4a.S.I luas 1.644 m<sup>2</sup> atas nama Sri Rahmayanti;
- C.3194, Persil 4a.S.I luas 1.625 m<sup>2</sup> atas nama Sri Rahmayani;

Yang terletak dan dikenal umum dengan nama Jalan Daan Mogot, Nomor 170, RT 010, RW 01, Kelurahan Kedoya Utara (dahulu RT 01, RW 05, Kelurahan Duri Kepa), Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan batas-batas:

- Sebelah barat : Pabrik Bohlam (lampu),
- Sebelah timur : PT. Silkar,
- Sebelah utara : Ruko Nomor 169A dan tanah Persil 1364,
- Sebelah selatan : PT. Metropolitan/Grogol Inn,

Bidang tanah dan bangunan pabrik tersebut terletak dan dikenal umum di Jalan Daan Mogot, Nomor 170, RT 010/01, Kelurahan Kedoya Utara (dahulu RT 01/05, Kelurahan Duri Kepa), Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

b. Sebidang tanah peninggalan/warisan Almarhum/Almarhumah Janho alias Budiman alias Hoo le Lian yang belum terbagi kepada ahli warisnya, yakni:

- C.1364, Persil I.D.I seluas 3.340 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi) berikut 1 (satu) bangunan yang berada di atasnya, atas nama Hoo le Lian, yang saat ini dipecah menjadi:
- C.3186, Persil I.D.I, luas 1.666 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus enam puluh enam meter persegi) atas nama Abdurachman Robyanto;
- C.3196, Persil I.D.I, luas 1.674 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Sri Murdawati;

yang terletak dan dikenal umum dengan nama Jalan Daan Mogot, Nomor 170, RT 010, RW 01, Kelurahan Kedoya Utara (dahulu RT

Hal. 11 dari 14 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01, RW 05, Kelurahan Duri Kepa), Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan batas-batas:

- Sebelah barat : Bangunan Nomor 171 (Toko Material Dewata);
  - Sebelah timur : Ruko Nomor 169A;
  - Sebelah utara : Jalan Daan Mogot dan tanah milik Bapak Abdurachman Robyanto;
  - Sebelah selatan : tanah Persil 1398;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
  5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk menindaklanjuti proses pensertifikatan terhadap Grosse Risalah Lelang Nomor 227/2012 tanggal 8 Agustus 2012 atas nama Penggugat;
  6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk membatalkan proses pensertifikatan *Verponding* Nomor 20102;
  7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
  8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp4.390.000,- (empat juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Atau, apabila Majelis Hakim Agung berpendapat lain, mohon putusan yang patut dan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Turut Termohon Kasasi II telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 6 Desember 2021 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 22 November 2021 dan kontra memori kasasi tanggal 6 Desember 2021 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta

Hal. 12 dari 14 halaman Putusan Nomor 1420 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 teruat 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 tidak terdapat kesalahan dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat hanya menggugat salah satu ahli waris sebagai Tergugat, sedangkan selain Tergugat masih ada ahli waris lain dan seharusnya ahli waris yang lain juga harus diberi kesempatan untuk mempertahankan haknya dengan cara ditarik sebagai pihak;
- Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat kurang pihak dan gugatan Penggugat secara formal harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*/NO);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PT. BINTANG CEMERLANG SUKSESINDO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada 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 perundangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT. BINTANG CEMERLANG SUKSESINDO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 24 Mei 2022 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka

Hal. 13 dari 14 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Syaifullah, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp480.000,00 +</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

Nip. 19621029 198612 1 001

Hal. 14 dari 14 halaman Putusan Nomor 1420 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)