



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

No. 2639 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

1. **Hj. HALIMAH**, beralamat di di Kampung Pluis Rt.005/Rw. 05, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan ;
2. **H. ASMUNI**, beralamat di Kampung Pluis Rt.005/Rw.05, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan ;
3. **SANUSI YUSUF**, beralamat di Jalan Palmerah Barat Rt.002/Rw.05, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan ;
Ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada **H. DJUNAIDI, SH.**, Advokat, berkantor di Perumahan Ulujami Indah Blok A/29, Jakarta Selatan.
Para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pemanding ;

m e l a w a n :

1. **PT. MULTI KREASI KHARISMA**, berkedudukan di Jalan Pos Pengumben No. 40, Srengseng Jakarta Barat, diwakili oleh **TRIHATMA KUSUMA HALIMAN**, beralamat di Jalan Agung Tengah II Blok I Rt 012/Rw 106 dan **HENDRO SETIAWAN**, beralamat di Komplek Permata Hijau Blok I/2/18, Rt.004/Rw.001, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, keduanya masing-masing Direktur PT. Multi Kreasi Kharisma, dalam hal ini memberi kuasa kepada **MULIADI, SH.MH.**; **YULIANA, SH.MH.**; **ABDUL SUJADI, SH**; **ANDRIS BASRIL, SH.MH**; **IBNU AKHYAT, SH.**, para Advokat, berkantor di Jalan Danau Agung II Blok D-12 No. 13, Sunter Agung Podomoro, Jakarta ;
Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I / Terbanding I ;
2. **PT. LAUTAN BERLIAN REALTY**, berkedudukan di Jalan KH. Mas Mansyur No. 48, Jakarta Barat ;

Hal. 1 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Terbanding II ;

d a n :

- 3. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jalan Prapanca Raya No. 9, Jakarta Selatan ;
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Terbanding III ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II serta Turut Termohon Kasasi sebagai Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa, Penggugat I adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas + / - 1.828 m², dahulu terletak di Desa Ulujami, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, saat ini dikenal dengan wilayah Propinsi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Ulujami, sesuai tanda bukti hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 193/Ulujami dengan gambar Situasi (GS) No. 4048 tanggal 07 Nopember 1974 (Bukti PP-1) yang diperoleh Penggugat I berdasarkan Akte Jual Beli No. 781/Agr/1973 tanggal 19 Nopember 1973 dihadapan Mamad Suryana, B.A selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Ciledug (Bukti PP-2), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Suhami Gotong.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Gojali Umar.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Gojali Umar.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah H. Asmuni.

Bahwa, selain itu Penggugat I memiliki juga sebidang tanah seluas + / - 987 m² dahulu terletak di Desa Ulujami, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, saat ini dikenal dengan wilayah Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Ulujami sesuai tanda bukti hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 202/Ulujami dengan Gambar Situasi (GS) No. 3057 tanggal 07 Nopember 1974 (Bukti PP-3) yang diperoleh Penggugat I berdasarkan Akte Jual Beli No. 782/

Hal. 2 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agr/1973 tanggal 19 Nopember 1973 dihadapan Mamad Suryana, B.A selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Ciledug (Bukti PP-4), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Suhami Gotong.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Gojali Umar.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Liyas Jiman.

Bahwa, Penggugat II adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas + / - 1.433 m² dahulu terletak di Desa Ulujami, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, saat ini dikenal dengan wilayah Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Ulujami sesuai tanda bukti hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 198/ Ulujami dengan Gambar Situasi (GS) No. 3053 tanggal 07 Nopember 1974 (Bukti PP-5), yang diperoleh Penggugat II berdasarkan Akte Jual Beli No. 597/ Agr /1973 tanggal 29 Nopember 1973 dihadapan Mamad Suryana, B.A selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Ciledug (Bukti PP-6), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Nimin Dilun.
- Sebelah Timur berbatasan dengan kali Pesanggrahan.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Pesanggrahan.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Ny. Masmida ;

Bahwa, Penggugat II ada memiliki juga sebidang tanah seluas + / - 800 m² dengan Girik C. No. 1553 Persil 8 Blok D.III atas nama Muhamad (Bukti PP-7) dahulu terletak di wilayah Kelurahan Ulujami, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, saat ini dikenal dengan wilayah Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 07 Desember 1978 No. 743/12/1978 yang dibuat dihadapan Ny. Tetty Taher, SH. Notaris/PPAT di Jakarta (Bukti PP-8), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Gojali ;

Bahwa, Penggugat III adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas + / - 4.700 m² dengan alas hak berupa Girik C. 477 terletak di wilayah Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pesanggrahan, Kodya Jakarta Selatan berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 05 Desember 1983 No. 08/MA/JAKSEL/1983 yang dibuat dihadapan Soermartaatmadja selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Ciledug (Bukti PP-9), dengan batas-batas sebagai berikut :

Hal. 3 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010

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

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Isnora Nasution.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Gojali Umar.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Miran Bidil ;

Bahwa, atas bidang-bidang tanah milik para Penggugat sebagaimana terurai dalam butir 1 sampai dengan butir 4 di atas ternyata secara tiba-tiba dan secara melawan hak di urug oleh Tergugat I dengan tanah-tanah merah setinggi lebih dari 10 meter bahkan yang sangat mengejutkan para Penggugat ternyata sekarang ini sebagian dari tanah-tanah *a quo* ada yang sudah dibangun menjadi jembatan sebagai jalan masuk dan penghubung guna keperluan membangun perumahan tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin para Penggugat selaku yang berhak/pemilik ;

Bahwa, para Penggugat tegas-tegas telah menyampaikan keberatan atas perbuatan Tergugat I (Bukti PP-10). Selaku pemilik tanah-tanah sengketa, para Penggugat belum pernah menjual atau mengalihkan tanah-tanahnya kepada Tergugat I atau kepada Tergugat II atau kepada pihak ketiga lainnya. Dan tanah-tanah sengketa *a quo* tidak pula yang termasuk telah dibebaskan oleh Tergugat I atau oleh Tergugat II sehingga tanah-tanah sengketa *a quo* jelas-jelas masih sah milik para Penggugat karena tidak termasuk yang pernah diganti rugi, selain itu tanah-tanah sengketa *a quo* oleh para Penggugat masih dibayar pajak buminya kepada Negara (Bukti PP-10) ;

Bahwa, ternyata yang menjadi dasar/alasan bagi Tergugat I menguasai tanah-tanah sengketa *a quo* adalah karena terdapatnya Akta Jual Beli tanggal 12 Nopember 2003 No. 38/2003 antara Tergugat I dan Tergugat II dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 131 sisa/Ulujami tanggal 14 Agustus 1998 atas nama Tergugat II, padahal tanah-tanah sengketa *a quo* tidak termasuk dan bukan merupakan bahagian dari tanah Sertifikat Hak Guna bangunan No. 131 sisa /Ulujami sekalipun keberadaan tanah-tanah sengketa *a quo* letaknya berbatas-batasan dengan areal tanah Sertifikat Hak Guna bangunan No. 131 sisa /Ulujami ;

Bahwa, demikian pula dengan dasar adanya Akta Jual Beli tanggal 12 Nopember 2003 No. 38/2003 yang kemudian oleh Tergugat I telah dimohonkan perubahan-perubahan/pemecahan-pemecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 131 sisa/Ulujami sehingga oleh Turut Tergugat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 131 sisa/Ulujami dipecah-pecah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan lain tidak berarti kepastian hak kepemilikan para Penggugat atas tanah-tanah sengketa *a quo* menjadi kabur atau dapat di "gilas" begitu saja ;

Hal. 4 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010

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

Bahwa, karenanya tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I yang mengurug dan menguasai tanah-tanah sengketa *a quo* sudah melawan hak-hak para Penggugat, terlebih lagi terdapat kenyataan di mana sekarang ini di atas sebagian dari tanah-tanah sengketa *a quo* bukan hanya telah dibuat jembatan / jalan masuk bahkan sudah dilakukan kegiatan pembangunan tanpa mengindahkan tegoran dari para Penggugat yang secara hukum perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I sudah dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan melanggar ketentuan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata ;

Bahwa, demikian pula atas tindakan para Tergugat sebagaimana teruraikan di atas senyatanya bukan hanya dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum namun juga telah menimbulkan kerugian bagi para Penggugat ;

Bahwa, mengingat saat ini tanah-tanah sengketa *a quo* sudah berubah bentuk karena adanya perbuatan Tergugat I yang melakukan pengurugan dan terlebih lagi telah dibuat jembatan/jalan masuk untuk kegiatan pembangunan yang tidak dimungkinkan lagi dapat untuk dikembalikan seperti keadaannya sediakala, maka hukuman yang patut dijatuhkan kepada Tergugat I adalah hukuman perintah membayar ganti rugi kepada para Penggugat yang senilai/ setara dengan harga tanah-tanah sengketa *a quo*, yang perinciannya sebagai berikut :

Harga Objek Sengketa ditaksir sebesar Rp 3.000.000,- / m²

a. Penggugat I : $1.828 \text{ m}^2 + 987 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 3.000.000,- = \text{Rp } 8.445.000.000,-$

b. Penggugat II : $1.433 \text{ m}^2 + 800 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 3.000.000,- = \text{Rp } 6.699.000.000,-$

c. Penggugat III : $4.700 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 3.000.000,- = \text{Rp } 14.100.000.000,-$

dengan demikian ganti rugi yang seharusnya dibayar oleh Tergugat I kepada para Penggugat keseluruhannya sebesar Rp 29.244.000.000,- (dua puluh sembilan miliar dua ratus empat puluh empat juta rupiah) ;

Bahwa, para Penggugat telah pernah diiming-imingi oleh Tergugat I akan dibayar ganti rugi senilai NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) atas tanah-tanah sengketa *a quo* asalkan ada penjelasan dari Turut Tergugat akan kebenaran tanah-tanah *a quo* agar permasalahannya terselesaikan secara musyawarah dan tidak perlu sampai ke pengadilan. Tawaran Tergugat I tersebut disampaikan baik melalui forum Kelurahan, aparat Pemerintah setempat maupun kepada para Penggugat. Akan tetapi hingga gugatan ini diajukan tidak diperoleh penyelesaian sekalipun senyatanya sudah terdapat penjelasan tertulis dari Turut Tergugat akan kebenaran tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki para Penggugat. Menurut hemat para Penggugat pada dasarnya tawaran Tergugat I

Hal. 5 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud hanyalah sebagai alasan agar kegiatan pembangunan yang saat ini sedang berjalan tidak dihentikan oleh aparat Tramtib Pemda DKI Jakarta ;

Bahwa, untuk menjamin gugatan para Penggugat ini terpenuhi, maka adalah wajar bilamana Pengadilan Negeri Jakarta Selatan meletakkan sita jaminan, terhadap :

- 1) Sebidang tanah seluas + / - 1.828 m², dahulu terletak di Desa Ulujami, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, saat ini dikenal dengan Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Ulujami, sesuai tanda bukti hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 193/Ulujami dengan Gambar Situasi No. 4048 tanggal 07 Nopember 1974 (Bukti PP-1) yang diperoleh Penggugat berdasarkan Akte Jual Beli No. 781/Agr/1973 tanggal 19 Nopember 1973 dihadapan Mamad Suryana, B.A selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Ciledug (Bukti PP-2) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Suhami Gotong.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Gojali Umar.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Gojali Umar.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
- 2) Sebidang tanah seluas + / - 987 m², dahulu terletak di Desa Ulujami, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, saat ini dikenal dengan Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Ulujami, sesuai tanda bukti hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 202/Ulujami dengan Gambar Situasi No. 3057 tanggal 07 Nopember 1974 (Bukti PP-3) yang diperoleh Penggugat I berdasarkan Akte Jual Beli No. 782/Agr/1973 tanggal 19 Nopember 1973 dihadapan Mamad Suryana, B.A selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Ciledug (Bukti PP-4) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Suhami Gotong.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Gojali Umar.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Liyas Jiman.
- 3) Sebidang tanah seluas + / - 1.433 m², dahulu terletak di Desa Ulujami, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, saat ini dikenal dengan Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Ulujami sesuai tanda bukti hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 198/Ulujami dengan Gambar Situasi

Hal. 6 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 3053 tanggal 07 Nopember 1974 (Bukti PP-5) yang diperoleh Penggugat II berdasarkan Akte Jual Beli No. 597/Agr/1973 tanggal 29 Nopember 1973 dihadapan Mamad Suryana, B.A selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Ciledug (Bukti PP-6), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Nimin Dilun.
- Sebelah Timur berbatasan dengan kali Pesanggrahan.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kali Pesanggrahan.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Ny. Masmida.

4) Sebidang tanah seluas + / - 800 m² sesuai Girik C. No. 1553 Persil 8 Blok D.III atas nama Muhamad, dahulu terletak di Wilayah Kelurahan Ulujami, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, saat ini dikenal dengan Wilayah Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan (Bukti PP-7) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 07 Desember 1978 No. 743/12/1978 yang dibuat dihadapan Ny. Tetty Taher, SH. Notaris / PPAT di Jakarta (Bukti PP-8), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Gojali.

5) Sebidang tanah seluas + / - 4.700 m² sesuai Girik C No. 477 terletak di Wilayah Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 05 Desember 1983 No. 08/MA/JAKSEL/1983 yang dibuat dihadapan Soermartaatmadja selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Ciledug (Bukti PP-9), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Isnora Nasution.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Gojali Umar.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Miran Bidil.

Bahwa, mengingat gugatan para Penggugat beralasan hukum dan didukung oleh alat bukti yang sah dan agar gugatan para Penggugat tidak menjadi *ilusioners* serta untuk menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar lagi bagi para Penggugat, maka para Penggugat mohon sekiranya atas perkara ini memperoleh putusan serta merta yang dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada upaya *verzet*, banding atau kasasi dari para Tergugat ;

Bahwa, untuk menjamin agar nantinya putusan ini dilaksanakan dengan baik oleh para Tergugat, maka sewajarnya dan berdasarkan hukum bagi para

Hal. 7 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menuntut pembayaran uang paksa kepada Tergugat I sebesar Rp 100.000.000,- setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan putusan terhutang sejak tanggal diberitahukannya putusan atas perkara ini yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap ;

Bahwa, hukuman terhadap Tergugat I sudah sepatutnya dijatuhkan Pengadilan sebab Tergugat I telah mengetahui atau setidaknya dapat mengetahui perbuatan Tergugat I dengan melakukan pengurangan, pembuatan jembatan/jalan dan pembangunan di atas tanah-tanah sengketa *a quo* bertentangan dengan hukum dan keadilan serta telah memperkosa hak-hak para Penggugat, sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit. Oleh karena itu perbuatan Tergugat I kalau tidak segera dihentikan dan diselesaikan secara hukum dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi ;

Bahwa, berdasarkan alasan-alasan sebagaimana terurai di atas sangatlah mendesak dan beralasan hukum jika para Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk mengeluarkan Penetapan Penangguhan Pelaksanaan Pembangunan di atas tanah-tanah objek sengketa *a quo* atau memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghentikan segala aktivitas di atas objek sengketa serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap hak milik para Penggugat sebelum ada putusan mengenai pokok perkara ini yang berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa, untuk menjamin agar putusan provisi ini dilaksanakan dengan baik, maka adalah wajar dan berdasarkan hukum apabila para Penggugat menuntut uang paksa sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap harinya apabila nyata-nyata Tergugat I lalai dan/atau tidak mengindahkan putusan Provisi ini ;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas sengketa tanah/obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

I. Dalam Provisi :

- a. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghentikan segala aktivitas di atas tanah yang menjadi objek sengketa *a quo* serta menghindarkan diri dari tindakan yang melanggar hukum terhadap hak milik para Penggugat sebelum ada putusan mengenai pokok perkara ini yang berkekuatan hukum tetap ;

Hal. 8 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010

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

- b. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat I lalai dalam melaksanakan putusan provisi ini ;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas :
 - 1) Sebidang tanah seluas +/- 1.828 m², dahulu terletak di Desa Ulujami, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, saat ini dikenal dengan Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Ulujami, sesuai Tanda bukti hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 193/ULujami dengan Gambar Situasi No. 4048 tanggal 07 Nopember 1974 (Bukti PP-I) yang diperoleh Penggugat berdasarkan Akte Jual Beli No. 781/Agr/1973 tanggal 19 Nopember 1973 dihadapan Mamad Suryana, B.A selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Ciledug (Bukti PP-2) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Suhami Gotong.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Gojali Umar.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Gojali Umar.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
 - 2) Sebidang tanah seluas +/- 987 m², dahulu terletak di Desa Ulujami, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, saat ini dikenal dengan Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Ulujami, sesuai Tanda bukti hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 202/ULujami dengan Gambar Situasi No. 3057 tanggal 07 Nopember 1974 (Bukti PP-3) yang diperoleh Penggugat I berdasarkan Akte Jual Beli No. 782/Agr/1973 tanggal 19 Nopember 1973 dihadapan Mamad Suryana, B.A selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Ciledug (Bukti PP-4) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Suhami Gotong.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Gojali Umar.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Liyas Jiman.
 - 3) Sebidang tanah seluas +/- 1.433 m², dahulu terletak di Desa Ulujami, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, saat ini dikenal dengan Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Ulujami sesuai Tanda bukti hak

Hal. 9 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010

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

atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 198/Ulujami dengan Gambar Situasi No. 3053 tanggal 07 Nopember 1974 (Bukti PP-5) yang diperoleh Penggugat II berdasarkan Akte Jual Beli No. 597/Agr/1973 tanggal 29 Nopember 1973 dihadapan Mamad Suryana, B.A selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Ciledug (Bukti PP-6), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Nimin Dilun.
- Sebelah Timur berbatasan dengan kali Pesanggrahan.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kali Pesanggrahan.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Ny. Masmida.

4) Sebidang tanah seluas + / - 800 m² dengan Girik C. 1553 Persil 8 Blok D.III atas nama Muhamad, dahulu terletak di Wilayah Kelurahan Ulujami, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, saat ini dikenal dengan Wilayah Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan (Bukti PP-7) sesuai Akta Jual Beli tanggal 07 Desember 1978 No. 743/12/1978 yang dibuat dihadapan Ny. H. Tetty Taher, SH. Notaris/PPAT di Jakarta (Bukti PP-8), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Gojali.

5) Sebidang tanah seluas + / - 4.700 m² sesuai Girik C No. 477 terletak di Wilayah Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 05 Desember 1983 No. 08/MA/JAKSEL/1983 yang dibuat dihadapan Soermartaatmadja selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Ciledug (Bukti PP-9), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Isnora Nasution.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Gojali Umar.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Miran Bidil ;

3. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat ;

4. Menyatakan sah menurut hukum tanah-tanah sengketa di bawah ini adalah milik dari pada Penggugat, yaitu :

1) Sebidang tanah seluas + / - 1.828 m², dahulu terletak di Desa Ulujami, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, saat ini

Hal. 10 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010

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

dikenal dengan Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Ulujami, sesuai Tanda bukti hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 193/Ulujami dengan Gambar Situasi No. 4048 tanggal 07 Nopember 1974 (Bukti PP-1) yang diperoleh Penggugat berdasarkan Akte Jual Beli No. 781/Agr/1973 tanggal 19 Nopember 1973 dihadapan Mamad Suryana, B.A selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Ciledug (Bukti PP-2) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Suhami Gotong.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Gojali Umar.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Gojali Umar.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah H. Asmuni.

2) Sebidang tanah seluas + / - 987 m², dahulu terletak di Desa Ulujami, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, saat ini dikenal dengan Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Ulujami, sesuai Tanda bukti hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 202/Ulujami dengan Gambar Situasi No. 3057 tanggal 07 Nopember 1974 (Bukti PP-3) yang diperoleh Penggugat I berdasarkan Akte Jual Beli No. 782/Agr/1973 tanggal 19 Nopember 1973 dihadapan Mamad Suryana, B.A selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Ciledug (Bukti PP-4) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Suhami Gotong.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Gojali Umar.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Liyas Jiman.

3) Sebidang tanah seluas + / - 1.433 m², dahulu terletak di Desa Ulujami, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, saat ini dikenal dengan Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Ulujami sesuai Tanda bukti hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 198/Ulujami dengan Gambar Situasi No. 3053 tanggal 07 Nopember 1974 (Bukti PP-5) yang diperoleh Penggugat II berdasarkan Akte Jual Beli No. 597/Agr/1973 tanggal 29 Nopember 1973 dihadapan Mamad Suryana, B.A selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Ciledug (Bukti PP-6), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Nimin Dilun.
- Sebelah Timur berbatasan dengan kali Pesanggrahan.

Hal. 11 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010

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

- Sebelah Selatan berbatasan dengan kali Pesanggrahan.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Ny. Masmida.
- 4) Sebidang tanah seluas + / - 800 m² sesuai Girik C. No. 1553 Persil 8 Blok D.III atas nama Muhamad, dahulu terletak di Wilayah Kelurahan Ulujami, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, saat ini dikenal dengan Wilayah Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan (Bukti PP-7) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 07 Desember 1978 No. 743/12/1978 yang dibuat dihadapan Ny. H. Tetty Taher, SH. Notaris / PPAT di Jakarta (Bukti PP-8), dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Gojali.
- 5) Sebidang tanah seluas + / - 4.700 m² sesuai Girik C No. 477 terletak di Wilayah Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 05 Desember 1983 No. 08/MA/JAKSEL/1983 yang dibuat dihadapan Soermartaatmadja selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Ciledug (Bukti PP-9), dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Isnora Nasution.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Asmuni.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Gojali Umar.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Miran Bidil ;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada para Penggugat sebesar Rp 29.244.000.000,- (dua puluh sembilan miliar dua ratus empat puluh empat juta rupiah).
- Dengan perincian sebagai berikut :
- Harga Objek Sengketa senilai Rp 3.000.000,- tiap meter persegi :
- a. Penggugat I : $1.828 \text{ m}^2 + 987 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 3.000.000,- = \text{Rp } 8.445.000.000,-$
 - b. Penggugat II : $1.433 \text{ m}^2 + 800 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 3.000.000,- = \text{Rp } 6.699.000.000,-$
 - c. Penggugat III : $4.700 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 3.000.000,- = \text{Rp } 14.100.000.000,-$
6. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat I lalai dalam melaksanakan putusan ini ;
7. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini ;

Hal. 12 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010

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. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya bantahan, banding atau kasasi (*uit voerbar bij voorrad*) ;

9. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang masing-masing pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat I :

1. Gugatan kurang pihak (*Eksepsi Plurium Litis Consortium*).

- a. Bahwa tidak benar karenanya disangkal Tergugat I kebenaran dalil para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I menguasai tanah-tanah sengketa adalah karena terdapatnya Akta Jual Beli tanggal 12 Nopember 2003 No. 38 / 2003 antara Tergugat I dan Tergugat II ;
- b. Bahwa fakta hukum yang benar, Tergugat I membeli tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 131/Ulujami dengan Akta Jual Beli tersebut di atas bukan dari Tergugat II melainkan adalah dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) ;
- c. Bahwa oleh karena itu tanpa diikutsertakan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) atau Departemen Keuangan Republik Indonesia sebagai pihak mengakibatkan gugatan yang diajukan oleh para Penggugat merupakan gugatan yang kurang pihak ;

2. Gugatan kabur/tidak jelas (*obscur libel*) ;

- a. Bahwa gugatan para penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I sebagai Pemilik Tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 131 sisa/Ulujami telah menguasai tanah-tanah para Penggugat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 193/Ulujami telah menguasai tanah-tanah para Penggugat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 193 / Ulujami, HGB No. 202 / Ulujami, HGB No. 198 / Ulujami, Girik C. No. 1553 dan C No. 477 ;
- b. Bahwa sudah menjadi kenyataan yang tidak terbantahkan lagi bahwa para Penggugat di dalam gugatannya sama sekali tidak dapat menunjukkan secara jelas dan pasti bahwa bidang-bidang tanah milik para Penggugat tersebut telah dikuasai dan berada atau tumpang tindih dengan tanah milik Tergugat I dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 131 Sisa/Ulujami atau berada di atas tanah dalam pecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 131/Ulujami sebanyak 154 Sertifikat ;

Hal. 13 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas gugatan para Penggugat adalah *obscuur libel* karena para penggugat tidak dapat menunjukkan secara jelas dan pasti sertifikat mana dari 154 buah sertifikat yang tanahnya saling tumpah tindih, maka oleh karena itu gugatan para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
3. Gugatan *premature*.
 - a. Bahwa pada point 13 posita harus ditolak karena tidak berdasarkan fakta yang benar.

Di dalam forum musyawarah Kelurahan pada tanggal 21 Maret 2008 di Kantor Kelurahan Ulujami telah disepakati dan merupakan kesepakatan bersyarat bahwa para Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu melalui suatu penetapan yang jelas dari Kantor BPN Jakarta Selatan mengenai batas-batas tanah yang diakui sebagai milik para Penggugat ;
 - b. Bahwa hingga gugatan para Penggugat ini diajukan ternyata para Penggugat belum memenuhi isi kesepakatan dalam forum tersebut, maka sebagai konsekwensi yuridis gugatan para Penggugat harus dinyatakan *premature* ;

Eksepsi Turut Tergugat :

Gugatan Penggugat kurang pihak :

1. Dalam posita gugatan angka 1, 2 dan 3 Penggugat mengaku sebagai pemilik sah atas tanah terperkara, yaitu :
 - Sertifikat Hak Milik No. 193/Ulujami.
 - Sertifikat Hak Milik No. 202/Ulujami.
 - Sertifikat Hak Milik No. 198/Ulujami.yang masing-masing diperoleh Penggugat dari saudara Mansjur Sanip, Amat Tonge dan Miran Didil yang lokasinya dahulu terletak di Desa Ulujami, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat ;
2. Bahwa berdasarkan penjelasan Penggugat tersebut, maka sudah seharusnya Penggugat juga menarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini yaitu saudara Mansjur Sanip, Amat Tonge dan Miran Didil untuk mempertanggungjawabkan atas tanah yang dijualnya tersebut kepada Penggugat, dan terhadap Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang agar ditarik juga sebagai pihak dalam perkara ini untuk menjelaskan posisi atau letak tanah semula milik Penggugat dalam wilayah Tangerang tersebut ;
3. Bahwa oleh karena terhadap mereka pada angka 2 tidak ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini oleh Penggugat, Turut Tergugat mohon

Hal. 14 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010

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

kepada Majelis Hakim untuk menolak setidaknya menyatakan gugatan
Penggugat tidak dapat diterima karena kurang pihak ;

**Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan
telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 55/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Sel
tanggal 11 September 2008 yang amarnya sebagai berikut :**

Dalam Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan turut Tergugat tersebut ;
- Menyatakan gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consorsitium*) ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar
Rp 1.461.000,- (satu juta empat ratus enam puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para
Pembanding/para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah
dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 403/PDT/2009/
PT.DKI tanggal 17 Desember 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada
para Pembanding/para Penggugat pada tanggal 17 Februari 2010 kemudian
terhadapnya oleh para Pembanding/para Penggugat (dengan perantaraan
kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Februari 2010) diajukan
permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 03 Maret 2010 sebagaimana
ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi No. 55/Pdt.G/2008/
PN.JKT.Sel yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ,
permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan
yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal
17 Maret 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I yang pada tanggal 07 Mei 2010 telah
diberitahu tentang memori kasasi dari para Pembanding/para Penggugat sebagai
Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 18 Mei 2010 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya
telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam
tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang,
maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

**Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon
Kasasi/para Penggugat/para Pembanding dalam memori kasasinya
tersebut pada pokoknya ialah :**

Hal. 15 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang tanpa mempertimbangkan hukum menyatakan memperbaiki putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dalam hal mengenai sekedar amar dalam Eksepsi nyatanya hanya mengutip fakta dan pendapat *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) sehingga *diktum* putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) dirasakan tidak adil bagi para Pemohon Kasasi, selain itu terdapat hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 403/Pdt/2009/PT.DKI tertanggal 17 Pebruari 2010 jo putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 55/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Sel tertanggal 11 September 2008 telah salah menerapkan hukum dan salah melaksanakan Hukum Acara Perdata yang berlaku ;
2. Bahwa, para pemohon Kasasi berpendapat seperti tersebut dalam point 1 dengan alasan-alasan sebagai berikut :
 - 2.1. Bahwa, *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) telah mengabulkan Eksepsi dari Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi pada putusan akhir padahal pada saat putusan sela dibacakan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) tidak mengabulkan Eksepsi Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi. Hal tersebut jelas merugikan para Pemohon Kasasi mengingat persidangan telah memakan waktu yang cukup lama dan menghabiskan biaya yang besar dan hanya menghasilkan putusan yang bertele-tele ;
 - 2.2. Bahwa, Eksepsi gugatan kurang pihak yang dikabulkan oleh *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dan kedua tersebut juga telah bertentangan dengan prinsip peradilan yang sederhana, cepat dan murah, yakni dengan mana dalam pertimbangan hukumnya antara lain menyatakan bahwa seharusnya Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), Mansyur Sanip, Amat Tonge, Miran Dinil, dan Kantor Bandan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tangerang diikut sertakan sebagai pihak ;
 - 2.3. Bahwa, Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), Mansyur Sanip, Amat Tonge, Miran Dinil serta Kantor BPN Tangerang adalah tidak memiliki keterkaitan langsung dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat. Apabila para Pemohon Kasasi menyertakan pihak-pihak tersebut di atas, maka jelas selain bertentangan dengan azas peradilan sederhana, cepat, dan biaya murah juga hak-hak para Pemohon Kasasi atas objek perkara semakin tidak terang dan berlarut-larut karena senyatanya sampai saat ini pembangunan di atas objek perkara

Hal. 16 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a quo tetap berjalan dan telah berdiri bangunan perumahan, hal itu semakin membuat hak-hak para Pemohon Kasasi tidak diprioritaskan karena tidak ada upaya penghentian pembangunan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dan II sebagaimana yang dimohonkan para Pemohon Kasasi dalam Provisinya ;

- 2.4. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa menurut yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia berkenaan dengan siapa saja yang harus ditarik sebagai pihak dalam perkara menyebutkan : “adalah hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang hendak digugatnya”, namun dalam hal ini *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) ternyata tidak juga menggunakan pertimbangan hukum tersebut sebagai dasar dalam memberikan putusannya ;
3. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) tidak bersikap independen dalam memutus perkara ini karena hanya memberikan putusan yang serta merta hanya meniru pertimbangan hukum pada tingkat pertama tanpa memberikan alasan-alasan sendiri yang berdasar pada hukum dalam kaitannya dengan putusannya yang dibuatnya ;
4. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) telah bersikap tidak adil bahkan cenderung memihak pada para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi, karena para Pemohon Kasasi telah berupaya keras agar dapat membuktikan hak-haknya di persidangan dengan mengupayakan dilaksanakannya sidang lokasi. Pada saat itu para Pemohon Kasasi di persidangan telah meminta pada *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) agar diadakannya sidang lokasi akan tetapi pada saat akan dilaksanakannya sidang tersebut tanpa alasan yang jelas secara tiba-tiba dan mengejutkan Panitera memberitahukan kepada kuasa hukum para Pemohon Kasasi bahwasanya *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) menyatakan pelaksanaan sidang lokasi dibatalkan. Adapun setelah kuasa hukum mempertanyakan alasan kenapa dibatalkan dijawab dengan kalimat sudah jelas permasalahannya sehingga tidak diperlukan lagi diadakannya sidang lokasi ;.
5. Bahwa dengan demikian *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) telah menyalahi prosedur persidangan di mana *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) seharusnya tidak bisa menolak dilaksanakannya sidang lokasi apalagi tanpa alasan yang mana sidang lokasinya bertujuan untuk membuat jelas batas-batas wilayah masing-masing pihak berperkara dan guna membuat segala sesuatunya menjadi terang.

Hal. 17 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa forum musyawarah di Kelurahan yang diadakan guna pembayaran Ganti Rugi atas Objek Perkara yang dihadiri oleh para Pemohon dan para Termohon sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) padahal rapat tersebut adalah sebagai petunjuk bahwasanya Termohon I mengakui hak atas tanah milik para Pemohon, dan iming-iming akan dibayarkannya ganti rugi adalah merupakan akal-akalan Termohon Kasasi semata ;
7. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dan tingkat kedua sama sekali tidak mempertimbangkan mengenai fakta-fakta hukum serta bukti-bukti para Pemohon Kasasi antara lain sebagai berikut :

Mengenai fakta-fakta hukum :

- Bahwa, Pemohon Kasasi I adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas $\pm 1.828 \text{ m}^2$ dahulu terletak di Desa Ulujami, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat saat ini dikenal dengan wilayah Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Ulujami sesuai tanda bukti hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 193/Ulujami dengan Gambar Situasi No. 4048 tanggal 07 Nopember 1974 yang diperolehnya berdasarkan Akte Jual Beli No. 781/Agr/1973 tertanggal 19 Nopember 1973 dihadapan Mamad Suryana BA selaku PPAT Camat, Kecamatan Ciledug ;
- Bahwa, selain itu Pemohon Kasasi I juga memiliki sebidang tanah seluas $\pm 987 \text{ m}^2$ dahulu terletak di Desa Ulujami, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, saat ini dikenal dengan wilayah Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Ulujami sesuai Tanda bukti hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 202/Ulujami dengan Gambar Situasi No. 3057 tanggal 07 Nopember 1974 yang diperolehnya berdasarkan Akte Jual Beli No. 782/Agr/1973 tanggal 19 Nopember 1973 dihadapan Mamad Suryana BA selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Ciledug ;
- Bahwa, Pemohon Kasasi II adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas $\pm 1.433 \text{ m}^2$ dahulu terletak di Desa Ulujami, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat saat ini dikenal dengan wilayah Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Ulujami sesuai Surat Tanda bukti hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 198/Ulujami dengan Gambar Situasi No. 3053 tanggal 07 Nopember 1974 yang diperolehnya berdasarkan Akte Jual beli No. 597/Agr/1973 dihadapan Mamad Suryana

Hal. 18 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010

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

BA selaku Pejabat pembuat Akte Tanah (PPAT) Camat Kecamatan Ciledug ;

- Bahwa, Pemohon Kasasi II ada memiliki juga sebidang tanah seluas \pm 800 m² dengan Girik C No. 1553 Persil 8 Blok DIII atas nama Muhamad, dahulu terletak di wilayah Kelurahan Ulujami, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan saat ini dikenal dengan wilayah Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 07 Desember 1978 No. 743/12/1978 yang dibuat dihadapan Ny. Tetty Taher, SH Notaris/PPAT di Jakarta ;
- Bahwa, Pemohon Kasasi III adalah pemilik sah atas tanah seluas \pm 4.700 m² dengan alas hak berupa Girik C No. 477 terletak di wilayah Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 05 Desember 1983 No. 08/MA/ Jaksel/1983 yang dibuat dihadapan Soermartaatmadja selaku PPAT Camat Kecamatan Ciledug ;
- Bahwa, bidang-bidang tanah tersebut secara tiba-tiba dan melawan hukum diurug oleh Termohon Kasasi I dengan tanah-tanah merah setinggi 10 m dan dibangun jembatan serta bangunan perumahan tanpa seizin pemilik tanah ;
- Bahwa, para Pemohon Kasasi telah mengajukan keberatan atas pembangunan Termohon Kasi I dan selaku pemilik tanah sengketa para Pemohon Kasasi belum pernah menjual atau mengalihkan tanah-tanahnya kepada Termohon I dan II atau pihak ketiga lain nya. Dan tanah tersebut tidak termasuk dalam tanah yang dibebaskan oleh Tergugat I dan II, dan para pemohon masih membayarkan pajaknya/PBB kepada Negara ;
- Bahwa, yang menjadi alasan bagi Termohon I dan II menguasai tanah *a quo* adalah karena terdapatnya Akta Jual Beli tanggal 12 Nopember 2003 No. 38/2003 antara Termohon I dan Termohon II dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 131 sisa Ulujami tanggal 14 Agustus 1998 atas nama Termohon II. Padahal tanah-tanah sengketa *a quo* tidak termasuk dan bukan merupakan bahagian dari tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 131 sisa/Ulujami sekalipun keberadaan tanah-tanah sengketa *a quo* letaknya berbatasan dengan areal tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 131 sisa/Ulujami ;
- Bahwa, demikian pula dengan dasar adanya Akta Jual Beli tanggal 12 Nopember 2003 No. 38 / 2003 yang kemudian oleh Termohon I telah dimohonkan perubahan-perubahan / pemecahan-pemecahan Sertifikat

Hal. 19 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010

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

Hak Guna Bangunan No. 131 sisa/Ulujami, sehingga oleh Turut Termohon Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 131 sisa/Ulujami dipecah-pecah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan lain, tidak berarti kepastian hak kepemilikan para Termohon atas tanah sengketa *a quo* menjadi kabur atau dapat digilas begitu saja ;

- Bahwa, tindakan yang dilakukan Termohon I mengurug serta menguasai tanah-tanah *a quo* secara melawan hukum tersebut, maka tindakan Termohon I tersebut dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum ;
- Bahwa, para Termohon pernah diberi iming-iming untuk oleh Termohon I kalau akan diberikan uang ganti rugi sebesar nilai NJOP agar permasalahannya dapat diselesaikan secara musyawarah tanpa harus ke Pengadilan yang disampaikan melalui forum kelurahan setempat, akan tetapi hingga saat ini tetap tidak ada penyelesaiannya, dan itu adalah merupakan upaya Termohon I agar tindakannya tersebut tidak dihentikan oleh Aparat Trantib Pemda DKI ;

Mengenai bukti-bukti :

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas para Pemohon telah mengajukan bukti-bukti di persidangan sebagai berikut :

- Salinan Penetapan Ahli Waris Almarhum Alimin bin Likin No. 2001/V/1990, tertanggal 27 Oktober 1990 ;
- Akta Jual Beli No. 08/MA/JAKSEL/1983 atas sebidang tanah Hak Milik Adat No. C447/Ulujami Blok S11 seluas 4.700 m² antara Ny. Suhamin binti Gatong sebagai penjual dengan Tuan Sanusi bin H.M. Yusuf sebagai pembeli ;
- Akta jual beli No. 743/12/978 tanggal 07 Desember 1978 atas sebidang tanah Hak Milik Adat No. 1553 Blok DIII Persil No. 80 seluas 800 m² antara Muhammad Umar sebagai penjual dengan H. Asmuni bin H. Rohilin sebagai pembeli ;
- Sertifikat Hak Milik No. 193/Desa Ulujami Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Jawa Barat tanggal 07 Nopember 1974 dengan GS No. 3048 tanggal 07 Nopember 1974 luas tanah 18.28 m² atas nama Pemegang Hak Ny. Hj. Halimah ;
- Sertifikat Hak Milik No. 202/Desa Ulujami, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Jawa Barat tanggal 07 Nopember 1974 dengan GS No. 3057 tanggal 07 Nopember 1974 luas tanah 987 m² atas nama Pemegang Hak Ny. Hj. Halimah ;

Hal. 20 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010

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

- Sertifikat Hak Milik No. 198/Desa Ulujami, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Jawa Barat tanggal 07 Nopember 1974 dengan GS No. 3053 tanggal 07 Nopember 1974 luas tanah 1433 m² atas nama Pemegang Hak H. Asmuni bin H. Rohili ;
- Sertifikat Hak Milik No. 259/Desa Ulujami, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Jawa Barat tanggal 10 Pebruari 1975 dengan GS No. 303 tanggal 10 Pebruari 1975 luas tanah 700 m² atas nama Pemegang Hak H. Asmuni bin H. Rohili ;
- Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan untuk Penetapan IPEDA DKI Jakarta tanggal 01 April 1978 yang dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi IPEDA Jakarta terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Ulujami RT. 006/RW. 02, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan Nomor Kahir 402080206 status tanah Hak Milik Adat atas nama Muhamad bin Umar ;
- Daftar Keterangan Objek Pajak untuk ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan No. 3083 atas nakma Alimin Likin alamat Ulujami RT. 004/RW. 02 Desa/Kelurahan Ulujami, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan tanggal 25 Maret 1991 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Selatan ;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Hak Milik No. 193 dan No. 202, Kelurahan Ulujami tanggal 09 Pebruari 2004 dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 193/Ulujami dan Sertifikat Hak Milik No. 202/Ulujami semuanya atas nama Ny. Hj. Halimah dan tidak diletakkan Sita/Pembebasan dari pihak manapun, serta disarankan untuk mengajukan Permohonan Pencatatan Perubahan Wilayah sehingga kedua bidang tanah dengan SHM No. 193 dan 202 telah masuk wilayah Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Ulujami ;
- Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun dan Surat Tanda Terima Setoran Pajak atas nama wajib pajak Hj. Halimah dari tahun 2001, 2003 dan 2004 ;
- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun dan Surat Tanda Terima Setoran Pajak atas nama wajib pajak H. Asmuni bin H. Rohili dari tahun 2001, 2001, 2002, 2002, 2003, 2003 ;
- Foto-foto pembangunan di atas tanah sengketa ;

Hal. 21 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010

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

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah

Agung berpendapat :

mengenai alasan ke - 1 :

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, karena telah mempertimbangkan hal-hal yang relevan secara yuridis dengan benar, yaitu :

1. Bahwa, Tergugat I membeli tanah-tanah obyek sengketa melalui Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan telah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 131/Ulujami, dengan demikian oleh karena tidak diikutsertakannya Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat kurang pihak ;
2. Bahwa, Penggugat juga mendalilkan bahwa tanah-tanah obyek sengketa berada di wilayah Ulujami yang masuk dalam wilayah Tangerang, akan tetapi Penggugat juga mendalilkan bahwa tanah-tanah terperkara berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31/Ulujami berada di wilayah Jakarta Selatan, maka seharusnya untuk membuat jelas dan terang perkara apakah tanah-tanah obyek perkara sebagian atau seluruhnya berada di daerah Tangerang atau berasal dari daerah Tangerang yang telah dimekarkan dan masuk menjadi wilayah Jakarta Selatan, maka selain Kantor Badan Pertanahan Jakarta Selatan, Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kota Tangerang juga harus ditarik untuk menjadi pihak dalam perkara *a quo* ;
3. Bahwa, dengan demikian gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) ;

mengenai alasan ke - 2 sampai ke - 7 :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 jo Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan

Hal. 22 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Hj. HALIMAH, H. ASMUNI dan SANUSI YUSUF tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi/para Penggugat ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta Peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **Hj. HALIMAH, H. ASMUNI dan SANUSI YUSUF** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permasyarakatan Mahkamah Agung pada hari : **Selasa, tanggal 28 Juni 2011** oleh **Dr. Artidjo Alkostar, SH.LL.M.**, Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Mansur Kartayasa, SH.MH.**, dan **Dr. Salman Luthan, SH.MH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Ny. Murganda Sitompul, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a,

ttd./ H. Mansur Kartayasa, SH.MH.

ttd./ Dr. Artidjo Alkostar, SH.LL.M.

ttd./ Dr. Salman Luthan, SH.MH.

Hal. 23 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd./ Ny. Murganda Sitompul, SH.

Biaya-biaya Kasasi :

- | | |
|----------------------------|---------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000.- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000.- |
| 3. Administrasi kasasi ... | Rp. 489.000.- |
| Jumlah | Rp. 500.000.- |
| ===== | |

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Soeroso Ono, SH.MH

NIP. 040.044.809

Hal. 24 dari 24 hal. Put. No. 2639 K/Pdt/2010

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)