



PUTUSAN
Nomor 398 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

M. ALI AHMAD, S.H., bertempat tinggal di Jalan Karet Pasar Baru Timur, Nomor 16, RT 009/RW 010, Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Toni Mulia, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, Asisten Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Noble Law Office, berkantor di Rukan Sedayu Square Blok F Nomor 19, Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng Barat, Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juli 2018;
Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **SARIHA Janda HADJI Mohamad Jasin Tambunan**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Galuh II Nomor 1, RT. 01/RW. 002, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya dalam Wilayah Negara Republik Indonesia;
2. **IBRAHIM TAMBUNAN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Galuh II Nomor 1, RT. 01/RW. 002, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya dalam Wilayah Negara Republik Indonesia;
3. **DJAMALUDIN TAMBUNAN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Galuh II Nomor 1, RT. 01/RW. 002, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya dalam Wilayah Negara Republik Indonesia;

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 398 K/Pdt/2019



4. **ABDULRAHMAN TAMBUNAN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Galuh II Nomor 1, RT. 01/RW. 002, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya dalam Wilayah Negara Republik Indonesia;
5. **CHAIRUDIN TAMBUNAN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Galuh II Nomor 1, RT. 01/RW. 002, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya dalam Wilayah Negara Republik Indonesia;
6. **ADJAHAR TAMBUNAN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Galuh II Nomor 1, RT. 01/RW. 002, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya dalam Wilayah Negara Republik Indonesia;
7. **MOHAMAD JAMIN TAMBUNAN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Galuh II Nomor 1, RT. 01/RW. 002, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya dalam Wilayah Negara Republik Indonesia;
8. **JOHAN TAMBUNAN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Galuh II Nomor 1, RT. 01/RW. 002, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya dalam Wilayah Negara Republik Indonesia;
9. **MOHAMAD THAMRIN TAMBUNAN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Galuh II Nomor 1, RT. 01/RW. 002, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya dalam Wilayah Negara Republik Indonesia;
10. **HASAN BAHAGIA TAMBUNAN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Galuh II Nomor 1, RT. 01/RW. 002, Kelurahan

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 398 K/Pdt/2019



Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya dalam Wilayah Negara Republik Indonesia;

11. **MOHAMAD ACHIR TAMBUNAN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Galuh II Nomor 1, RT. 01/RW. 002, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya dalam Wilayah Negara Republik Indonesia;
12. **JULIA TAMBUNAN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Galuh II Nomor 1, RT. 01/RW. 002, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya dalam Wilayah Negara Republik Indonesia;
13. **Tuan SABARUDDIN SIREGAR**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Galuh II Nomor 1, RT. 01/RW. 002, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya dalam Wilayah Negara Republik Indonesia,;
14. **MEGAWATI TIURNIARI**, beralamat di Jalan Kemang Timur I Nomor 1, RT/RW. 06/04, Bangka, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam kedudukannya selaku ahli waris dari almarhumah Chadidjah Tambunan;
15. **Tuan UCOK PANJAITAN**, bertempat tinggal di Jalan Kemanggisan IV Nomor 15, RT. 08/RW. 06, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat;
16. **Tuan CHAIRUL SIREGAR**, bertempat tinggal di Jalan Jalan Bintaro Melati VI-B/0-11, RT. 003/RW. 008, Kelurahan Pesanggrahan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
17. **Tuan TOGA PANJAITAN**, bertempat tinggal di Jalan Kemanggisan IV Nomor 15, RT. 08/RW. 06, Kelurahan

Halaman 3 dari 17 hal. Put. Nomor 398 K/Pdt/2019



Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat;

18. ANGGIA PUTRI PANJAITAN, bertempat tinggal di Jalan Kemanggisan IV Nomor 15, RT. 08/RW. 06, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat;

19. AINI PANJAITAN, bertempat tinggal di Jalan Kemanggisan IV Nomor 15, RT. 08/RW. 06, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Kesemuanya mereka Nomor 14 sampai dengan 19 sebagai ahli waris dari anak kandungnya almarhumah Chadidjah Tambunan dan Nomor 16 sampai dengan 19 sebagai anak kandungnya almarhumah Nyonya Mariana, sedangkan Nyonya Mariana adalah anak kandung almarhumah Chadidjah Tambunan, untuk selanjutnya Nomor 01 sampai dengan 06 dalam kedudukannya selaku para ahli waris dari almarhumah Chadidjah Tambunan;

20. AMINAH TAMBUNAN, bertempat tinggal di Jalan Atletik Nomor 2, Kp. 1616, RT. 04/RW. 02, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Sereal, Bogor, Provinsi Jawa Barat;

Dalam hal ini Nomor 16, 17, 18, 19 dan 20 memberi kuasa kepada Dr. Marina Saragih, S.H., M.Pd., dan kawan, Para Advokat, pada LMS Law Firm, berkantor di The CEO Building Level 12, Jalan TB. Simatupang Nomor 18 C, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2018;

21. PEMERINTAHAN REPUBLIK INDONESIA cq. PEMERINTAHAN PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA, berkedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nur Fadjar, S.H., M.Si., dan kawan-kawan, Para Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkantor di Biro Hukum Gedung

Halaman 4 dari 17 hal. Put. Nomor 398 K/Pdt/2019



Balaikota Blok G Lantai IX, Jalan Medan Merdeka Selatan
Nomor 8-9 Kota Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Oktober 2016;

- 22. PEMERINTAHAN REPUBLIK INDONESIA cq. PEMERINTAHAN DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA cq. PEMERINTAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT cq. PEMERINTAHAN KECAMATAN TANAH ABANG cq. PEMERINTAHAN KELURAHAN KARET TENGSIN**, berkedudukan di Jalan Karet Pasar Baru Barat VII, Nomor 17, Tanah Abang, Jakarta Pusat;
- 23. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jalan Seloparang Kavling XV, Kemayoran, Jakarta Pusat;

Para 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 Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Provisional:

Menyatakan secara hukum bahwa sita jaminan terhadap bidang tanah Sertifikat Tanah Hak Milik (Model Bola Dunia) Nomor 3/Kelurahan Karet Tengsin, terdaftar atas nama pemegang hak (dahulu) "Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan" (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX), dan (sekarang) Chadidjah Tambunan dan Aminah Tambunan, serta bidang tanah hak pakai, Sertifikat Tanah Hak Pakai Nomor 806/Kelurahan Karet Tengsin, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2002 Nomor 10/2002, terdaftar atas

Halaman 5 dari 17 hal. Put. Nomor 398 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama pemegang hak: Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah sah dan berharga;

PRIMAIR:

01. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

02. Menyatakan secara hukum bahwa:

- (1) Sita jaminan terhadap sebidang tanah milik Sertifikat Tanah Hak Milik (Model Bola Dunia) Nomor 3/(dahulu) Karet, (sekarang) Kelurahan Karet Tengsin, terdaftar atas nama pemegang hak (dahulu) "Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan" (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX), dan (sekarang) Chadidjah Tambunan dan Aminah Tambunan serta sebidang Tanah Hak Pakai, Sertifikat Tanah Hak Pakai Nomor 806/Kelurahan Karet Tengsin, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2002 Nomor 10/2002, terdaftar atas nama pemegang hak: Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (pihak Tergugat XXI) adalah sah dan berharga;
- (2) Penggugat adalah pemilik yang sah atas "Tanah Milik";
- (3) "Tanah sengketa" yang merupakan sebagian dari luas keseluruhan "Tanah Milik" adalah tanah hak miliknya Penggugat;
- (4) Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- (5) Perbuatan hukum "Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan" (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX) menganeksasi/mencaplok "tanah milik" termasuk didalamnya "tanah sengketa" yang merupakan sebagian dari luas tanah keseluruhan "tanah milik" dimasukkan ke dalam Sertifikat Tanah Hak Milik (Model Bola Dunia) Nomor 3/Kelurahan Karet Tengsin, terdaftar atas nama pemegang hak (dahulu) "Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan" (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX) adalah perbuatan melawan hukum;
- (6) Perbuatan hukum Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (pihak Tergugat XXIII) membantu "Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX)" menganeksasi/mencaplok "tanah milik" termasuk di dalamnya

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 398 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

“tanah sengketa” yang merupakan sebagian dari luas tanah keseluruhan “tanah milik” ke dalam Sertifikat Tanah Hak Milik (Model Bola Dunia) Nomor 3/Kelurahan Karet Tengsin, terdaftar atas nama pemegang hak (dahulu) “Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan” (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX) dan (sekarang) Chadidjah Tambunan dan Aminah Tambunan (pihak Tergugat XIII sampai dengan Tergugat XX) adalah perbuatan melawan hukum;

- (7) Sertifikat Tanah Hak Milik (Model Bola Dunia) Nomor 3/Kelurahan Karet Tengsin, terdaftar atas nama pemegang hak “Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan” (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX) dan (sekarang) Chadidjah Tambunan dan Aminah Tambunan (pihak Tergugat XIII sampai dengan Tergugat XX) sepanjang “tanah milik” Penggugat adalah tidak berkekuatan hukum mengikat;
- (8) Mengeluarkan “tanah milik” Penggugat dari Sertifikat Tanah Hak Milik (Model Bola Dunia) Nomor 3/Kelurahan Karet Tengsin, terdaftar (dahulu) atas nama pemegang hak “Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan” (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX) dan (Sekarang) Chadidjah Tambunan dan Aminah Tambunan (pihak Tergugat XIII sampai dengan Tergugat XX);
- (9) Perbuatan hukum Chadidjah Tambunan dan Aminah Tambunan (pihak Tergugat XIII sampai dengan Tergugat XX) menjual “tanah sengketa” yang merupakan sebagian dari luas tanah keseluruhan “tanah milik” melalui proses pelepasan hak atas tanah kepada Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (pihak Tergugat XXI) adalah perbuatan melawan hukum;
- (10) Perbuatan hukum Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (pihak Tergugat XXI) membelil “tanah sengketa” dari Chadidjah Tambunan dan Aminah Tambunan (pihak Tergugat XIII sampai dengan Tergugat XX) adalah perbuatan melawan hukum;
- (11) Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (pihak

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 398 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

Tergugat XXI) adalah pembeli yang beriktikad tidak baik;

(12) Akta Pelepasan Hak Nomor 135, tanggal 27 Desember 2001 yang dibuat di hadapan Kartono, S.H., Notaris adalah “tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”;

(13) Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai Atas Tanah (SKPH), atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 839/10-530-1-30-1-2002, tanggal 9 Juli 2002 ini adalah “tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”;

(14) Sertifikat Tanah Hak Pakai Nomor 806/Kelurahan Karet Tengsin, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2002 Nomor 10/2002, terdaftar atas nama pemegang hak: Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang lokasinya berada di Gang H. Noor, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat adalah tidak berkekuatan hukum mengikat;

03. Memerintahkan Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (pihak Tergugat XXI) untuk menyerahkan Sertifikat Tanah Hak Pakai Nomor 806/Kelurahan Karet Tengsin, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2002 Nomor 10/2002, terdaftar atas nama pemegang hak: Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada Penggugat atau apabila tidak bersedia maka berdasarkan putusan pengadilan dalam perkara ini sertifikat tersebut di atas secara hukum dinyatakan dianggap sudah tidak berlaku;

04. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (pihak Tergugat XXIII) untuk mencoret/menghapus Sertifikat Tanah Hak Pakai Nomor 806/Kelurahan Karet Tengsin, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2002 Nomor 10/2002, terdaftar atas nama pemegang hak: Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dari Daftar Buku Tanah atau apabila tidak bersedia maka berdasarkan putusan pengadilan dalam perkara ini sertifikat tanah tersebut di atas secara hukum dinyatakan dianggap telah dihapus/dicoret dari Daftar Buku Tanah;

05. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (pihak Tergugat XXIII) untuk mengeluarkan “tanah milik” dan serta “tanah sengketa” dari Sertifikat Tanah Hak Milik (Model Bola Dunia) Nomor

Halaman 8 dari 17 hal. Put. Nomor 398 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/Kelurahan Karet Tengsin, terdaftar atas nama pemegang hak (dahulu) “Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan” (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX), dan (sekarang) Chadidjah Tambunan dan Aminah Tambunan (pihak Tergugat XIII sampai dengan Tergugat XX);

06. Memerintahkan pihak Tergugat XIII sampai dengan Tergugat XX untuk menyerahkan “tanah milik” serta “tanah sengketa” yang masuk dalam Tanah Hak Milik (Model Bola Dunia) Nomor 3/Kelurahan Karet Tengsin, terdaftar atas nama pemegang hak (dahulu) “Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan” (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX), dan (sekarang) Chadidjah Tambunan dan Aminah Tambunan (pihak Tergugat XIII sampai dengan Tergugat XX) dalam keadaan kosong, bebas dari segala beban/ikatan yang melekat di atasnya tanpa syarat;

07. Memerintahkan Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (pihak Tergugat XXI) untuk menyerahkan “tanah sengketa” yang merupakan sebagian dari luas keseluruhan “tanah milik” yang sekarang telah terbit Sertifikat Tanah Hak Pakai Nomor 806/Kelurahan Karet Tengsin, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2002 Nomor 10/2002, terdaftar atas nama pemegang hak: Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dalam keadaan kosong, bebas dari segala beban/ikatan yang melekat di atasnya tanpa syarat;

08. Menghukum Para Tergugat (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIII) untuk menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat XIV, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI dan XXII mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Tergugat XIV, XVII, XVIII, XIX dan XX:

Dalam Eksepsi:

1. Perkara *a quo* bukan wewenang peradilan umum (kompetensi absolut).
2. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili karena objek sengketa berlokasi di Jakarta Pusat (kompetensi relatif).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, dan Tergugat XI tidak memiliki *legal standing* dikarenakan sudah meninggal dunia sebelum adanya gugatan.
4. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*).
5. Gugatan Penggugat telah lampau waktu (*verjaring*).

Tergugat XXI:

Dalam Eksepsi:

- A. Perkara *a quo* bukan wewenang peradilan umum (kompetensi absolut).
- B. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili karena tanah objek perkara terletak di Jakarta Pusat (kompetensi relatif).
- C. Para Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan *a quo* (*legal standing*).
- D. Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*).
- E. Gugatan Penggugat kurang pihak.
- F. Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum (*point d'interest point d'action*).
- G. Gugatan Para Penggugat kadaluarsa.

Tergugat XXII:

Dalam Eksepsi:

1. Kewenangan mengadili (kompetensi absolut dan relatif)
2. Gugatan kadaluarsa
3. Tergugat I sampai dengan Tergugat 9 dan Tergugat 11 tidak memiliki *legal standing*
4. Gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Putusan Nomor 442/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 19 September 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat XIV, XVII, XVIII, XIX dan XX, serta Tergugat XXI dan Tergugat XXII mengenai gugatan Penggugat telah lampau waktu/kadaluarsa (*verjaring*);

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 398 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 Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp27.416.000,00 (dua puluh tujuh juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 119/PDT/2018/PT.DKI tanggal 14 Mei 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 9 Juli 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juli 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Juli 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 442/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Agustus 2018;

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 3 Agustus 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi secara keseluruhan;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 119/PDT/2018/PT.DKI tanggal 9 Juli 2018 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 442/PDT.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 19 September 2017.

Halaman 11 dari 17 hal. Put. Nomor 398 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya mengadili sendiri serta memutuskan:

Provisional:

Menyatakan secara hukum bahwa sita jaminan terhadap bidang tanah Sertifikat Tanah Hak Milik (Model Bola Dunia) Nomor 3/Kelurahan Karet Tengsin, terdaftar atas nama pemegang hak (dahulu) “Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan” (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX), dan (sekarang) Chadidjah Tambunan dan Aminah Tambunan, serta bidang Tanah Hak Pakai, Sertifikat Tanah Hak Pakai Nomor 806/Kelurahan Karet Tengsin, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2002 Nomor 10/2002, terdaftar atas nama pemegang hak: Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah sah dan berharga;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa:
 - 1) Sita jaminan terhadap sebidang tanah milik Sertifikat Tanah Hak Milik (Model Bola Dunia) Nomor 3/(dahulu) Karet, (sekarang) Kelurahan Karet Tengsin, terdaftar atas nama pemegang hak (dahulu) “Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan “ (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX), dan (sekarang) Chadidjah Tambunan dan Aminah Tambunan serta sebidang Tanah Hak Pakai, Sertifikat Tanah Hak Pakai Nomor 806/Kelurahan Karet Tengsin, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2002 Nomor 10/2002, terdaftar atas nama pemegang hak: Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (pihak Tergugat XXI) adalah sah dan berharga;
 - 2) Penggugat adalah pemilik yang sah atas “tanah milik”;
 - 3) “Tanah sengketa” yang merupakan sebagian dari luas keseluruhan “tanah milik” adalah tanah hak miliknya Penggugat;
 - 4) Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 - 5) Perbuatan hukum “Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan” (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX) menganeksasi/mencaplok “tanah milik” termasuk didalamnya “tanah sengketa” yang merupakan sebagian dari luas tanah keseluruhan “tanah milik” dimasukkan ke dalam Sertifikat Tanah Hak Milik (Model Bola Dunia)

Halaman 12 dari 17 hal. Put. Nomor 398 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)



- Nomor 3/Kelurahan Karet Tengsin, terdaftar atas nama pemegang hak (dahulu) “Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan” (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX) adalah perbuatan melawan hukum;
- 6) Perbuatan hukum Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (pihak Tergugat XXIII) membantu “Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX)” menganeksasi/ mencaplok “tanah milik” termasuk di dalamnya “tanah sengketa” yang merupakan sebagian dari luas tanah keseluruhan “tanah milik” ke dalam Sertifikat Tanah Hak Milik (Model Bola Dunia) Nomor 3/Kelurahan Karet Tengsin, terdaftar atas nama pemegang hak (dahulu) “Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan” (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX) dan (sekarang) Chadidjah Tambunan dan Aminah Tambunan (pihak Tergugat XIII sampai dengan Tergugat XX) adalah perbuatan melawan hukum;
- 7) Sertifikat Tanah Hak Milik (Model Bola Dunia) Nomor 3/Kelurahan Karet Tengsin, terdaftar atas nama pemegang hak “Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan” (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX) dan (sekarang) Chadidjah Tambunan dan Aminah Tambunan (pihak Tergugat XIII sampai dengan Tergugat XX) sepanjang “tanah milik” Penggugat adalah tidak berkekuatan hukum mengikat;
- 8) Mengeluarkan “tanah milik” Penggugat dari Sertifikat Tanah Hak Milik (Model Bola Dunia) Nomor 3/Kelurahan Karet Tengsin, terdaftar (dahulu) atas nama pemegang hak “Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan” (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX) dan (Sekarang) Chadidjah Tambunan dan Aminah Tambunan (pihak Tergugat XIII sampai dengan Tergugat XX);
- 9) Perbuatan hukum Chadidjah Tambunan dan Aminah Tambunan (pihak Tergugat XIII sampai dengan Tergugat XX) menjual “tanah sengketa” yang merupakan sebagian dari luas tanah keseluruhan “tanah milik” melalui proses pelepasan hak atas tanah kepada Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (pihak Tergugat XXI) adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 13 dari 17 hal. Put. Nomor 398 K/Pdt/2019



- 10) Perbuatan hukum Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (pihak Tergugat XXI) membeli “tanah sengketa” dari Chadidjah Tambunan dan Aminah Tambunan (pihak Tergugat XIII sampai dengan Tergugat XX) adalah perbuatan melawan hukum;
- 11) Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (pihak Tergugat XXI) adalah pembeli yang beriktikad tidak baik;
- 12) Akta Pelepasan HaK Nomor 135, tanggal 27 Desember 2001 yang dibuat di hadapan Kartono, SH., Notaris adalah “tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”;
- 13) Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai Atas Tanah (SKPH), atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 839/10-530-1-30-1-2002, tanggal 9 Juli 2002 ini adalah “tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”;
- 14) Sertipikat Tanah Hak Pakai Nomor 806/Kelurahan Karet Tengsin, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2002 Nomor 10/2002, terdaftar atas nama pemegang hak: Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang lokasinya berada di Gang H. Noor, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat adalah tidak berkekuatan hukum mengikat;
3. Memerintahkan Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (pihak Tergugat XXI) untuk menyerahkan Sertifikat Tanah Hak Pakai Nomor 806/Kelurahan Karet Tengsin, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2002 Nomor 10/2002, terdaftar atas nama pemegang hak: Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada Penggugat atau apabila tidak bersedia maka berdasarkan putusan pengadilan dalam perkara ini sertifikat tersebut di atas secara hukum dinyatakan dianggap sudah tidak berlaku;
4. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (pihak Tergugat XXIII) untuk mencoret/menghapus Sertifikat Tanah Hak Pakai Nomor 806/Kelurahan Karet Tengsin, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2002 Nomor 10/2002, terdaftar atas nama pemegang hak: Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dari Daftar Buku Tanah atau apabila tidak bersedia maka berdasarkan putusan pengadilan dalam perkara ini

Halaman 14 dari 17 hal. Put. Nomor 398 K/Pdt/2019



sertifikat tanah tersebut di atas secara hukum dinyatakan dianggap telah dihapus/dicoret dari Daftar Buku Tanah;

5. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (pihak Tergugat XXIII) untuk mengeluarkan “tanah milik” dan serta “tanah sengketa” dari Sertifikat Tanah Hak Milik (Model Bola Dunia) Nomor 3/Kelurahan Karet Tengsin, terdaftar atas nama pemegang hak (dahulu) “Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan” (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX), dan (sekarang) Chadidjah Tambunan dan Aminah Tambunan (pihak Tergugat XIII sampai dengan Tergugat XX);
6. Memerintahkan pihak Tergugat XIII sampai dengan Tergugat XX untuk menyerahkan “tanah milik” serta “tanah sengketa” yang masuk dalam Tanah Hak Milik (Model Bola Dunia) Nomor 3/Kelurahan Karet Tengsin, terdaftar atas nama pemegang hak (dahulu) “Keluarga H. Mohamad Jasin Tambunan” (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XX), dan (sekarang) Chadidjah Tambunan dan Aminah Tambunan (pihak Tergugat XIII sampai dengan Tergugat XX) dalam keadaan kosong, bebas dari segala beban/ikatan yang melekat di atasnya tanpa syarat;
7. Memerintahkan Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (pihak Tergugat XXI) untuk menyerahkan “tanah sengketa” yang merupakan sebagian dari luas keseluruhan “tanah milik” yang sekarang telah terbit Sertifikat Tanah Hak Pakai Nomor 806/Kelurahan Karet Tengsin, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2002 Nomor 10/2002, terdaftar atas nama pemegang hak: Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dalam keadaan kosong, bebas dari segala beban/ikatan yang melekat di atasnya tanpa syarat;
8. Menghukum Para Tergugat (pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIII) untuk menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

Atau jika Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya.

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 21 dan 27 Agustus 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 398 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 12 Juli 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 21 dan 27 Agustus 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluarsa oleh karena sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa hak Penggugat untuk mengklaim hak atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* tidak dapat lagi dilakukan setelah lampau waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 806/karet Tengsing atas objek sengketa yang terbit tanggal 8 Agustus 2002. Penggugat baru mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tahun 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi M. ALI AHMAD, S.H. 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 dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **M. ALI AHMAD, S.H.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 398 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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 21 Februari 2019 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati S.H., M.H. dan Maria Anna Samiyati, 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 Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim Anggota:

ttd.

Sudrajad Dimiyati S.H., M.H.

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd.

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 17 dari 17 hal. Put. Nomor 398 K/Pdt/2019