



PUTUSAN
Nomor 386 K/Pdt/2026

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SRI SUNARTI;**
2. **BRIYANTI;**
3. **BESTTON SIMBOLON**, ketiganya bertempat tinggal di Kampung Pedurenan, RT 011, RW 006, Kelurahan Rawa Terate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yakup Putra Hasibuan, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Hasibuan & Hasibuan, beralamat di Komplek Duta Merlin, Blok B-30, Jalan Gajah Mada, Nomor 3-5, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2025;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat;

L a w a n

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA cq GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan, Nomor 8-9, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, diwakili oleh Heru Budi Hartono, selaku Pj. Gubernur DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yosa S Gurmilang, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkantor di Biro Hukum Grha Ali Sadikin, Lantai 9, Balaikota Provinsi DKI Jakarta, Jalan Medan Merdeka Selatan, Nomor 8-9, Kota Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa

Halaman 1 dari 14 hal. Putusan Nomor 386 K/Pdt/2026



Khusus tanggal 20 Maret 2024;

2. **PT TARUMAH INDAH**, berkedudukan di Real Estate & Housing Development 9, Jalan M.H. Thamrin, Jakarta, diwakili oleh Victor Amd Engel, selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zulmi Hendri, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum HEA Law Firm, beralamat di Perumahan Griya Bogor Raya, Jalan Saturnus, Nomor 33, Kelurahan Katulampa, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2025;
3. **WALIKOTA JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, diwakili oleh M. Anwar, S.Si., M.A.P., Walikota Kota Administrasi Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dedi Efrizal, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang bertugas pada Bagian Hukum Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Timur, berkantor di Jalan Dr. Soemarno, Nomor 1, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2024;
4. **CAMAT KECAMATAN CAKUNG**, berkedudukan di Jalan Raya Bekasi Km. 23, Kelurahan Cakung Barat, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, diwakili oleh Fajar EKo Satriyo, S.STP., MA., Camat Kecamatan Cakung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dedi Efrizal, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang bertugas pada Bagian Hukum Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Timur, berkantor di Jalan Dr. Soemarno, Nomor 1, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota

Halaman 2 dari 14 hal. Putusan Nomor 386 K/Pdt/2026



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2024;

- 5. LURAH KELURAHAN JATINEGARA**, berkedudukan di Jalan Raya Bekasi Km. 18, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, diwakili oleh Jariyah, S.E., Plt. Lurah Kelurahan Jatinegara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dedi Efrizal, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang bertugas pada Bagian Hukum Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Timur, berkantor di Jalan Dr. Soemarno, Nomor 1, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2024;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat;

D a n

- 1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno, Nomor 14, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- 2. NAWI TOLENG Bin MALI**, dahulu bertempat tinggal di Kampung Pengarengan, RT 009, RW 006, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya;
- 3. MARHASAN alias DOBLENG**, dahulu bertempat tinggal di Kampung Pengarengan, RT 009, RW 006, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 3 dari 14 hal. Putusan Nomor 386 K/Pdt/2026



Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III adalah pemilik sah atas tanah berdasarkan Girik C Nomor 769, Persil Nomor 10 Kls. S.I, atas nama Item binti Nian, seluas 8.220 m², yang terletak di Kampung Pulo Jahe, Jalan Rawa Kepiting, RT 007, RW 010, Kawasan Industri Pulogadung, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah pecahannya milik Paimin Suparmin;

Sebelah Timur : jalan umum/kali;

Sebelah Selatan : kali;

Sebelah Barat : tanah pecahannya milik Muhamad/Paimin Suparmin;

3. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual/Beli tanggal 15 Juli 1995, yang disertai dengan Kwitansi tanggal 15 Juli 1995;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menguasai dan membangun tempat penampungan dan pemotongan ayam tanpa dasar hukum yang sah di atas tanah hak milik Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat II berdasarkan Girik C Nomor 769, Persil Nomor 10 Kls. S.I, atas nama Item binti Nian, seluas 8.220 m², yang terletak di Kampung Pulo Jahe, Jalan Rawa Kepiting, RT 007, RW 010, Kawasan Industri Pulogadung, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah pecahannya milik Paimin Suparmin;

Sebelah Timur : jalan umum/kali;

Sebelah Selatan : kali;

Sebelah Barat : tanah pecahannya milik Muhamad/Paimin Suparmin;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk

Halaman 4 dari 14 hal. Putusan Nomor 386 K/Pdt/2026



membayar kerugian materil kepada Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat II senilai Rp118.140.000.000 (seratus delapan belas milyar seratus empat puluh juta rupiah);

6. Menghukum Tergugat I atau pihak manapun yang menguasainya untuk menyerahkan kepada Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam keadaan baik dan kosong tanpa dibebani apapun, berupa tanah berdasarkan Girik C Nomor 769, Persil Nomor 10 Kls. S.I, atas nama Item binti Nian, seluas 8.220 m², yang terletak di Kampung Pulo Jahe, Jalan Rawa Kepiting, RT 007, RW 010, Kawasan Industri Pulogadung, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah pecahannya milik Paimin Suparmin;

Sebelah Timur : jalan umum/kali;

Sebelah Selatan : kali;

Sebelah Barat : tanah pecahannya milik Muhamad/Paimin Suparmin; apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V tidak membayar ganti rugi sebagaimana petitum angka 5 di atas;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III senilai Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah);

8. Menyatakan Berita Acara Serah Terima Tanah Seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) terletak di Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur, dari PT Tarumah Indah kepada Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor 1517, Tahun 1994, tanggal 10 November 1994, tidak berlaku terhadap tanah hak milik Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat II berdasarkan Girik C Nomor 769, Persil Nomor 10, Kls. S.I, atas nama Item binti Nian, seluas 8.220 m², yang terletak di Kampung Pulo Jahe, Jalan Rawa Kepiting, RT 007, RW 010, Kawasan Industri Pulogadung, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah pecahannya milik Paimin Suparmin;

Halaman 5 dari 14 hal. Putusan Nomor 386 K/Pdt/2026



Sebelah Timur : jalan umum/kali;

Sebelah Selatan : kali;

Sebelah Barat : tanah pecahannya milik Muhamad/Paimin Suparmin;

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan terhadap tanah berdasarkan Girik C Nomor 769, Persil Nomor 10 Kls. S.I, atas nama Item binti Nian, seluas 8.220 m², yang terletak di Kampung Pulo Jahe, Jalan Rawa Kepiting, RT 007, RW 010, Kawasan Industri Pulogadung, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah pecahannya milik Paimin Suparmin;

Sebelah Timur : jalan umum/kali;

Sebelah Selatan : kali;

Sebelah Barat : tanah pecahannya milik Muhamad/Paimin Suparmin;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat II sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari apabila lalai menaati putusan dalam perkara ini, terhitung sejak gugatan *a quo* memperoleh putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya isi putusan tersebut;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;
13. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada isi putusan perkara ini.

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

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

Eksepsi Tergugat I:

A. Gugatan seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum oleh Pemerintah (eksepsi kompetensi absolut);

B. Gugatan Penggugat *nebis in idem* karena sudah pernah diputus di tahun 2017;

C. Gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Notaris Bonar Sihombing sebagai pihak;

Eksepsi Tergugat II:

I. Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* (kompetensi absolut);

II. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas;

III. Gugatan *error in persona*;

IV. Gugatan kurang pihak;

V. Gugatan Penggugat *nebis in idem* karena sudah pernah diajukan, diperiksa dan diputus oleh Pengadilan yang sama;

Eksepsi Tergugat III, IV, dan V:

A. Kompetensi Absolut;

B. Gugatan Para Penggugat kepada Tergugat II *error in persona* (tidak mempunyai hubungan hukum);

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 107/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim, tanggal 19 Maret 2025, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

– Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

– Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

– Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.787.000,00 (satu juta tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor

Halaman 7 dari 14 hal. Putusan Nomor 386 K/Pdt/2026



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

604/PDT/2025/PT DKI, tanggal 4 Juni 2025;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 13 Juni 2025, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2025, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Juni 2025, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Elektronik Nomor 68/Tim/VI/2025 Kas, *juncto* Nomor 107/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim, *juncto* Nomor 604/PDT/2025/PT DKI, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Juli 2025;

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 10 Juli 2025 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 604/PDT/2025/PT DKI, tanggal 4 Juni 2025 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 107/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim, tanggal 19 Maret 2025;

Mengadili Sendiri

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III adalah pemilik sah atas tanah berdasarkan Girik C Nomor 769, Persil Nomor 10 Kls. S.I, atas nama Item binti Nian, seluas 8.220 m², yang terletak di Kampung Pulo Jahe, Jalan Rawa Kepiting, RT 007, RW 010, Kawasan Industri Pulogadung, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur,

Halaman 8 dari 14 hal. Putusan Nomor 386 K/Pdt/2026



dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah pecahannya milik Paimin Suparmin;

Sebelah Timur : jalan umum/kali;

Sebelah Selatan : kali;

Sebelah Barat : tanah pecahannya milik Muhamad/Paimin Suparmin;

3. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual/Beli tanggal 15 Juli 1995, yang disertai dengan Kwitansi tanggal 15 Juli 1995;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menguasai dan membangun tempat penampungan dan pemotongan ayam tanpa dasar hukum yang sah di atas tanah hak milik Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat II berdasarkan Girik C Nomor 769, Persil Nomor 10 Kls. S.I, atas nama Item binti Nian, seluas 8.220 m², yang terletak di Kampung Pulo Jahe, Jalan Rawa Kepiting, RT 007, RW 010, Kawasan Industri Pulogadung, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah pecahannya milik Paimin Suparmin;

Sebelah Timur : jalan umum/kali;

Sebelah Selatan : kali;

Sebelah Barat : tanah pecahannya milik Muhamad/Paimin Suparmin;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat II senilai Rp118.140.000.000 (seratus delapan belas milyar seratus empat puluh juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I atau pihak manapun yang menguasainya untuk menyerahkan kepada Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam keadaan baik dan kosong tanpa dibebani apapun, berupa tanah berdasarkan Girik C Nomor 769, Persil Nomor 10 Kls. S.I, atas nama Item binti Nian, seluas 8.220 m², yang terletak di Kampung Pulo Jahe, Jalan Rawa Kepiting, RT 007, RW 010, Kawasan Industri Pulogadung, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-

Halaman 9 dari 14 hal. Putusan Nomor 386 K/Pdt/2026



batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah pecahannya milik Paimin Suparmin;
Sebelah Timur : jalan umum/kali;
Sebelah Selatan : kali;
Sebelah Barat : tanah pecahannya milik Muhamad/Paimin Suparmin;

apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V tidak membayar ganti rugi sebagaimana petitum angka 5 di atas;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III senilai Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah);
8. Menyatakan Berita Acara Serah Terima Tanah Seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) terletak di Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur, dari PT Tarumah Indah kepada Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor 1517, Tahun 1994, tanggal 10 November 1994, tidak berlaku terhadap tanah hak milik Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat II berdasarkan Girik C Nomor 769, Persil Nomor 10, Kls. S.I, atas nama Item binti Nian, seluas 8.220 m², yang terletak di Kampung Pulo Jahe, Jalan Rawa Kepiting, RT 007, RW 010, Kawasan Industri Pulogadung, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah pecahannya milik Paimin Suparmin;
Sebelah Timur : jalan umum/kali;
Sebelah Selatan : kali;
Sebelah Barat : tanah pecahannya milik Muhamad/Paimin Suparmin;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan terhadap tanah berdasarkan Girik C Nomor 769, Persil Nomor 10 Kls. S.I, atas nama Item binti Nian, seluas 8.220 m², yang terletak di Kampung Pulo Jahe, Jalan Rawa Kepiting, RT 007, RW 010, Kawasan Industri Pulogadung, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah pecahannya milik Paimin Suparmin;

Halaman 10 dari 14 hal. Putusan Nomor 386 K/Pdt/2026



Sebelah Timur : jalan umum/kali;

Sebelah Selatan : kali;

Sebelah Barat : tanah pecahannya milik Muhamad/Paimin Suparmin;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat II sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari apabila lalai menaati putusan dalam perkara ini, terhitung sejak gugatan *a quo* memperoleh putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya isi putusan tersebut;

11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara.

13. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada isi putusan perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

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

Menimbang, terlepas dari alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi, putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat mendalikan sebagai istri dan anak-anak dari Bukti Simbolon yang mempunyai tanah Girik C Nomor 769, Persil Nomor 10 Kls. S.I, atas nama Item binti Nian, seluas 8.220 m², yang terletak di Kampung Pulo Jahe, Jalan Rawa Kepiting, RT 007, RW 010, Kawasan Industri Pulogadung, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;



- Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Bukti Simbolon sebagaimana Akta Jual Beli tanggal 15 Juli 1995, antara Bukti Simbolon selaku pihak Pembeli dengan Para Ahli Waris Item binti Nian, yaitu Nawi Toleng bin Mali (*in casu* Turut Tergugat II) dan Hj. Marhani binti Mali selaku pihak Penjual serta diketahui juga oleh Marhasan alias Dobleng (*in casu* Turut Tergugat III), yang disertai dengan Kwitansi tanggal 15 Juli 1995, dengan harga Rp54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah);
- Bahwa Tergugat II sebagai perusahaan pengembang (*developer*) telah menyerahkan tanah seluas 20.000 m² kepada Tergugat I dimana di dalamnya terdapat tanah seluas 8.220 m² milik Bukti Simbolon sehingga Penggugat mendalilkan hal itu sebagai perbuatan melawan hukum;
- Bahwa ternyata Bukti Simbolon sudah pernah mengajukan gugatan dengan objek yang sama ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan sudah ada Putusan Nomor 219/Pdt.G/2017/PN Jkt.Tim, tanggal 26 Juli 2018, *juncto* Putusan PT DKI Jakarta Nomor 693/PDT/2019/PT DKI, tanggal 7 Januari 2020 *juncto* Putusan Kasasi Nomor 875 K/Pdt/2021 tanggal 19 April 2021 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor 1270 PK/Pdt/2022 tanggal 22 Desember 2022;
- Bahwa dari gugatan yang diajukan oleh Bukti Simbolon tersebut di tingkat pertama putusannya mengabulkan gugatan Penggugat namun kemudian dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena gugatan kurang pihak selanjutnya di tingkat kasasi dan peninjauan kembali permohonan kasasi dari Bukti Simbolon ditolak. (*vide* bukti T.I-2 sampai dengan T.I-4);
- Bahwa mencermati bukti P-7 berupa Akta Jual Beli tanggal 15 Juli 1995 yang didalilkan Para Penggugat sebagai alas hak perolehan tanah objek sengketa, ternyata jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan, yaitu tidak dilakukan dihadapan Perangkat Desa/Kelurahan setempat sehingga tidak dilakukan secara terang, dengan demikian Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah

Halaman 12 dari 14 hal. Putusan Nomor 386 K/Pdt/2026



Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi SRI SUNARTI dan kawan-kawan serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 604/PDT/2025/PT DKI, tanggal 4 Juni 2025, yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 107/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim, tanggal 19 Maret 2025, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa meskipun permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dikabulkan, namun senyatanya Para Pemohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka 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 diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SRI SUNARTI, 2. BRIYANTI, dan 3. BESTTON SIMBOLON** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 604/PDT/2025/PT DKI, tanggal 4 Juni 2025, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 107/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim, tanggal 19 Maret 2025;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Pengugat untuk seluruhnya;

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 25 Februari 2026, oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.,

Halaman 13 dari 14 hal. Putusan Nomor 386 K/Pdt/2026



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Anggota tersebut dan Syaifullah, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

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

ttd./

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera,
Plt. Panitera Muda Perdata,

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 14 dari 14 hal. Putusan Nomor 386 K/Pdt/2026