



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N
Nomor 2942 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PT. HOTEL INDONESIA INTERNASIONAL/PT. HOTEL INDONESIA NATOUR, berkedudukan di Jalan M.H. Thamrin Grand Indonesia Lantai 39, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada A. Patramijaya, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Plaza 3 Pondok Indah, Blok E-7, Jalan T.B. Simatupang, Jakarta 12310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Termohon I;

m e l a w a n

KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM PROVINSI DKI JAKARTA, berkedudukan di Jalan Taman Jati Baru Nomor 1, Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Termohon Kasasi dahulu Pemohon;

d a n

Sdr. HANAPI bin H. MURSID, bertempat tinggal di Kampung Pulo Gadung RT. 004 RW. 05, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara;

Turut Termohon Kasasi dahulu Termohon II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Termohon Kasasi dahulu sebagai Pemohon telah mengajukan permohonan sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Termohon di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa berdasarkan peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 221 Tahun 2010 telah ditetapkan penguasaan perencanaan/peruntukan bidang tanah untuk pelaksanaan pembangunan/pelebaran Jalan Perintis Kemerdekaan (Dari Jalan Jendral Ahmad Yani/By Pass sampai dengan Jalan Bekasi Raya) Kota Administrasi Jakarta Timur-Utara;

Hal. 1 dari 8 hal. Put. Nomor 2942 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pembangunan Pelebaran Jalan Perintis Kemerdekaan (dari Jalan Jendral Ahmad Yani/*By Pass* sampai dengan Jalan Bekasi Raya) harus segera dilaksanakan guna kelancaran pembangunan koridor *busway trase* Jalan Perintis Kemerdekaan;
3. Sekretaris Kota Jakarta Utara selaku Ketua Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kota Administrasi Jakarta Utara telah menetapkan Keputusan Nomor 642/2011, tanggal 27 Desember 2011 tentang Bentuk dan Besarnya Ganti Rugi Atas Tanah, Bangunan dan Benda-benda lain di atasnya Dalam Rangka Pembebasan Tanah Untuk Pelebaran Jalan pada Koridor *Busway Trace* Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara;
4. Sesuai data inventarisasi Peta Bidang Nomor 40 dan Peta Bidang 42 terletak di Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta utara, diklaim oleh beberapa pihak;
5. Termohon I mengklaim berdasarkan:
 - a. Sertifikat HGB Nomor 4480/Kelapa Gading Timur, seluas 1.620 m² dan Sertifikat HGB Nomor 4481/Kelapa Gading Timur, seluas 7.380 m² a.n Termohon I;
 - b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 14/SKPT/2007 dan Nomor 17/SKPT/2007 a.n Termohon I;
6. Termohon II mengklaim berdasarkan:
 - a. Girik C.325 S.III Ps. 570 Blok D.I a.n Marwijah binti Abbas ± 8000 m²;
 - b. Akta Jual Beli Nomor 476/VI/1982 s/d 479/VI/1982 tanggal 14 Juni 1982 antara Termohon II ke atas namanya sendiri;
7. Sampai dengan saat ini tidak ada pihak lain yang mengklaim;
8. Bahwa Pemohon belum dapat melakukan pembayaran atas lokasi tanah seluas 287 m² dan 2.012 m² terletak di Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara dan sesuai Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala Badan Nasional RI Nomor 23 Tahun 2005 serta Surat Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 30 April 2008 Nomor W10.U/457/HK.02/IV/2008 perihal Penitipan uang ganti rugi atas tanah yang terkena Pembangunan Banjir Kanal Timur, dapat dilakukan penitipan uang ganti rugi/*consignatie* di Pengadilan Negeri;

Hal. 2 dari 8 hal. Put. Nomor 2942 K/Pdt/2013

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

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara supaya memberikan penetapan sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan Pemohon untuk menitipkan uang ganti rugi/*consignatie* sebesar Rp540.019.200,00 (lima ratus empat puluh juta sembilan belas ribu dua ratus rupiah) seluas 287 m² atas tanah sengketa kepemilikan data Inventarisasi Peta Bidang Nomor 40 dan sebesar Rp3.785.779.200,00 (tiga miliar tujuh ratus delapan puluh lima juta tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu dua ratus rupiah) seluas 2.012 m² atas tanah sengketa kepemilikan data inventarisasi peta Bidang Nomor 42 di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, terletak di Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara yang terkena Pembebasan untuk pelebaran Jalan pada koridor *Busway* Jalan Perintis Kemerdekaan;
- Menyatakan sah dan berharga pernyataan kesediaan untuk membayar yang diikuti dengan penyimpanan tersebut;
- Menghukum Para Termohon membayar biaya perkara (termasuk biaya penawaran dan penyimpanan);

Bahwa terhadap permohonan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Penetapan Nomor 363/Pdt.P/2012/PN.JKT.UT tanggal 28 Mei 2013 yang amarnya sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
- Mengabulkan permohonan Pemohon untuk menitipkan uang ganti rugi/*consignatie* sebesar Rp540.019.200,00 (lima ratus empat puluh juta sembilan belas ribu dua ratus rupiah) atas tanah sengketa kepemilikan seluas 287 m² sesuai data inventarisasi peta bidang Nomor 40 dan sebesar Rp3.785.779.200,00 (tiga miliar tujuh ratus delapan puluh lima juta tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu dua ratus rupiah) dan seluas 2.012 m² atas tanah sengketa kepemilikan sesuai data inventarisasi peta bidang Nomor 42 di Pengadilan Negeri Jakarta Utara terletak di Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara yang terkena pembebasan untuk pelebaran jalan pada koridor *busway* jalan perintis kemerdekaan;
- Menyatakan sah dan berharga penawaran pembayaran dan penitipan sebagai *consignasi*;
- Menghukum Pemohon untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp891.000,00 (delapan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah penetapan terakhir ini dibacakan kepada Termohon I pada tanggal 28 Mei 2013 kemudian terhadapnya oleh

Hal. 3 dari 8 hal. Put. Nomor 2942 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 Juni 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 363/Pdt/P/2012/PN.Jkt.Ut yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Juni 2013;

Bahwa setelah itu, oleh Pemohon yang pada tanggal 18 Juli 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Termohon I diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 1 Agustus 2013;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Termohon I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan melanggar Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ayat (1) dan ayat (2) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena melanggar Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ayat (1) dan ayat (2) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, menyatakan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran pemetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Hal. 4 dari 8 hal. Put. Nomor 2942 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya...”;

Bahwa Pemohon Kasasi/Termohon I menguasai dan memiliki hak atas tanah yang terkena pembebasan untuk pelebaran Jalan pada koridor *busway* Jalan Perintis Kemerdekaan tersebut, hal mana dapat dibuktikan dengan:

- a. Sertifikat HGB Nomor 4480/Kelapa Gading Timur, seluas 1.620 m² atas nama Pemohon Kasasi/Termohon I (bukti T.I-3);
- b. Sertifikat HGB Nomor 4481/Kelapa Gading Timur, seluas 7.380 m² atas nama Pemohon Kasasi/Termohon I (bukti T.I-4);

Dengan demikian berlaku ketentuan Pasal 1 angka 10 dan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum jo. Pasal 1 angka 10 dan Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, sebagai berikut:

Pasal 1 angka 10 Undang-Undang 2 Tahun 2012 menyatakan:

“Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”;

Selanjutnya Pasal 1 angka 3 Undang-Undang 2 Tahun 2012

“Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah”;

Rumusan pasal tersebut sama dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 dan Pasal 1 angka 3 Perpres Nomor 71 tahun 2012.

Berdasarkan uraian tersebut di atas Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 363/Pdt.P/2012/PN.JKT.UT tanggal 28 Mei 2013 sudah semestinya dibatalkan;

2. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum yaitu telah salah menerapkan ketentuan Pasal 86 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Bahwa dalam pertimbangan hukum yang dijadikan dasar putusan *Judex Facti* sebagaimana dimuat dalam halaman 23 dinyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang terungkap di atas Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat sesuai dengan Perpres

Hal. 5 dari 8 hal. Put. Nomor 2942 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggunakan ketentuan Pasal 86 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012;

Pasal 86:

- (1) Dalam hal terdapat penitipan ganti kerugian, instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penitipan ganti kerugian kepada Ketua Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum;
- (2) Penitipan ganti kerugian diserahkan kepada Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum;
- (3) Penitipan ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam hal:
 - d. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
 1. sedang menjadi objek perkara di Pengadilan;
 2. masih dipersengketakan kepemilikannya;

Bahwa dengan demikian permohonan Pemohon untuk menitipkan uang ganti rugi/*consignatie* sebesar Rp540.019.200,00 (lima ratus empat puluh juta sembilan belas ribu dua ratus rupiah) atas tanah sengketa kepemilikan seluas 287 m² sesuai data inventarisasi peta bidang Nomor 40 dan sebesar Rp3.785.779.200,00 (tiga miliar tujuh ratus delapan puluh lima juta tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu dua ratus rupiah) dan seluas 2.012 m² atas tanah sengketa kepemilikan sesuai data inventarisasi peta bidang Nomor 42 di Pengadilan Negeri Jakarta Utara terletak di Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara yang terkena pembebasan untuk pelebaran jalan pada koridor *busway* Jalan Perintis Kemerdekaan beralasan menurut hukum untuk dikabulkan”;

Bahwa *Judex Facti* telah amat jelas salah menerapkan hukum sebagaimana dimuat dalam pertimbangan hukum di atas, karena ketentuan Pasal 86 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 hanya berlaku untuk objek pengadaan tanah yang akan akan diberikan ganti kerugian yang sedang menjadi objek perkara di Pengadilan atau masih dipersengketakan kepemilikannya;

Bahwa sepanjang dalil objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian yang sedang menjadi objek perkara di Pengadilan atau masih dipersengketakan kepemilikannya sudah semestinya dikesampingkan karena tidak beralasan hukum, hal mana dapat dibuktikan berdasarkan:

- Putusan Nomor 266/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Ut tanggal 31 Juli 2008 yang mana bukti ini membuktikan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam putusannya telah menyatakan tidak dapat diterima gugatan yang diajukan oleh Termohon II (bukti T.I-1);

Hal. 6 dari 8 hal. Put. Nomor 2942 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Nomor 577/Pdt/2009/PT.DKI, tanggal 25 Juni 2010 yang mana bukti ini membuktikan bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya telah menyatakan tidak dapat diterima gugatan yang diajukan oleh Para Pembanding yang semula Para Penggugat *in casu* Termohon II yang dalam Salinan Putusan dinyatakan “setelah diteliti dibuku register terhadap putusan banding ini, para pihak tidak mempergunakan upaya hukum kasasi.” (bukti T.I-2);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, amat jelas *Judex Facti* salah menerapkan hukum karena tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Pemohon Kasasi/Termohon I tidak termasuk dalam kualifikasi Pasal 86 Perpres Nomor 71 Tahun 2012. Berdasarkan uraian tersebut di atas penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 363/Pdt.P/2012/PN.JKT.UT. tanggal 28 Mei 2013 sudah semestinya dibatalkan;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan kasasi tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa keberatan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Kasasi tanggal 20 Juni 2013 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 31 Juli 2013 dihubungkan dengan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 363/Pdt.P/2012/PN.JKT.UT. tanggal 28 Mei 2013, ternyata Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam penetapannya tidak salah menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup, karena pengabulan permohonan penetapan uang ganti rugi (*consignatie*), dalam permohonan ini adalah beralasan untuk dikabulkan, karena dari fakta-fakta yang terbukti di persidangan ternyata objek tanah yang harus diberikan ganti kerugian untuk pelaksanaan pembangunan/pelebaran Jalan Perintis Kemerdekaan untuk koridor *Bushway* tersebut, masih dipersengketakan kepemilikannya oleh karenanya adalah beralasan untuk menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **PT. HOTEL INDONESIA INTERNASIONAL/PT. HOTEL INDONESIA NATOUR** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Termohon I ditolak, maka Pemohon Kasasi/Termohon I harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang

Hal. 7 dari 8 hal. Put. Nomor 2942 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah 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:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT. HOTEL INDONESIA INTERNASIONAL/PT. HOTEL INDONESIA NATOUR** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Termohon I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 23 Juni 2015 oleh H. Djafni Djamal, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Nawangsari, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota,

K e t u a ,

Ttd/ Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ttd/ H. Djafni Djamal, S.H., M.H.

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

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00
 2. R e d a k s i.....Rp 5.000,00
 3. Administrasi kasasi Rp489.000,00
- Jumlah.... Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

Ttd/ Nawangsari, S.H., M.H.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,MH
NIP 19610313 198803 1 003

Hal. 8 dari 8 hal. Put. Nomor 2942 K/Pdt/2013