



PUTUSAN
Nomor 2391 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

DARMA KUSUMA, bertempat tinggal di Jalan Jelita III Nomor 4 RT. 4 / RW.10, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, bertindak untuk dan atas nama Ahli Waris Rusman, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 20 April 2010, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Turaji, S.H., M.M., M.Hum., dan NM. Wahyu Kuncoro, S.H., Advokat, berkantor di Gedung Lingga Dharma, Jalan Raya Warung Buncit Nomor 17 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2014, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Tergugat Intervensi I/Pembanding;
lawan

1. PT. JAKARTA TOURISINDO (dahulu PD. WISATA NIAGA JAYA), berkedudukan di Hotel Grand Cempaka Lt. 2 Jalan Letjen. Soeprapto Kav. III, Jakarta Pusat, diwakili oleh Drs. Idris Sasmita, M.M., selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zenery Perangin-angin, S.H., dan Marodin Sijabat, S.H., Para Advokat, berkantor di Gedung Inkoppol II Lantai II Ruang 2204, Jalan Tambak Nomor 2, Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juli 2014, Termohon Kasasi I dahulu Tergugat/Tergugat Intervensi II/Terbanding I;

2. a. Ny. SAANI, b. Ny. TIHANI, c. Tn. ISMAIL, d. Tn. HIKMAT FAJARUDIN, e. Tn. AGUS SUSANTO, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari Ahli Waris Hj. NOK KETJIL Binti H. TEN, berdasarkan Surat Kuasa masing-masing tanggal 9 April 2012, Termohon Kasasi II dahulu Penggugat Intervensi/Terbanding II;

dan

1. PEMERINTAH DAERAH PROPINSI DKI JAKARTA, berkedudukan di Jalan Merdeka Selatan Nomor 8-9 Jakarta Pusat, diwakili oleh Fauzi Bowo, selaku Gubernur Propinsi DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agusdin Susanto, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 September 2012, Turut Termohon Kasasi I dahulu Turut Tergugat I/Turut Tergugat Intervensi I/ Turut Terbanding I;

2. **RUDIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Jelita III Nomor 4 RT. 9 RW.10, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, Turut Termohon Kasasi II dahulu Turut Tergugat II/Turut Tergugat Intervensi II/Turut Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Penggugat adalah ahli waris dari M.Rusman selaku pemilik tanah yang terletak di Jalan Letjen. Suprpto, Cempaka Putih, Jakarta Pusat (yang lebih dikenal dengan Ujung Coca Cola) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 182/Pdt.G/2005/PN.JKT.PST. jo. 120/Pdt./2006/PT.DKI. jo. 2549 K/Pdt/2006;
2. Walikota Jakarta Pusat dan Kantor Pertanahan Jakarta Pusat membenarkan bahwa tanah *a quo* milik M. Rusman, sesuai dengan Berita Acara Penelitian Lapangan Nomor 135/1999 yang berisi hal-hal sebagai berikut:

Batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Letjen. Suprpto;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Jend. A.Yani;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan pekarangan ex. Coca Cola sekarang Carrefour;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah ex. Coca Cola;

Luas tanah : 10.850 m²;

3. Tergugat adalah pihak yang juga mengakui sebagai pemilik tanah *a quo* yang terletak di Jalan Letjend. Suprpto Cempaka Putih Jakarta Pusat (yang lebih dikenal dengan ujung Coca Cola);

Hal. 2 dari 23 hal. Put. No. 2391 K/Pdt/2014

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

4. Turut Tergugat I adalah pihak yang sudah dan akan membebaskan tanah yang terletak di Jalan Letjen. Suprpto Cempaka Putih, Jakarta Pusat (yang lebih dikenal dengan ujung Coca Cola) untuk dijadikan jalan umum;
5. Turut Tergugat I adalah pihak yang turut mengkoordinasikan bahwa Tergugat adalah sebagai pemilik tanah yang terletak di Jalan Letjen. Suprpto Cempaka Putih, Jakarta Pusat (yang lebih dikenal dengan ujung Coca Cola) dan akan dilaksanakan pembayarannya kepada Tergugat apabila Tergugat mempunyai bukti pembebasan atas tanah tersebut;
6. Turut Tergugat 2 adalah salah satu ahli waris dari M.Rusman;
7. Bahwa pada tahun 2004 Turut Tergugat I telah membebaskan sebagian tanah Penggugat seluas 4.390 m², sedangkan sisanya seluas 6.460 m² tidak dibebaskan Turut Tergugat I, tanah sisa *a quo* belum jelas kepemilikannya dan masih terjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat setelah adanya pengakuan sepihak dan melawan hukum dari Tergugat;
8. Bahwa terkait pengakuan Tergugat tersebut angka 6 di atas Penggugat mensomier Tergugat untuk membuktikan bahwa tanah *a quo* benar milik Tergugat;
9. Tindakan Tergugat yang juga mengakui tanah di Jalan Letjen. Suprpto Cempaka Putih, Jakarta Pusat (yang lebih dikenal dengan ujung Coca Cola) jelas merupakan perbuatan melawan hukum;
10. Akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat telah dirugikan baik secara materil dan immateril;
11. Kerugian materil Penggugat total sebesar Rp104.292.000.000,00 (seratus empat miliar dua ratus sembilan puluh dua juta rupiah) dengan rincian, kerugian materil akibat ganti rugi atas tanah seluas 6.460 m² yang seharusnya dibayarkan Turut Tergugat yaitu 6.460 m² x Rp9.000.000,00 (harga per meter menurut NJOP) = Rp58.140.000.000,00 ditambah kerugian akibat terlambatnya pembayaran ganti rugi sejak bulan Juni tahun 2004 sampai dengan bulan Januari 2012 (80 bulan) dengan bunga 1 % /bln = Rp46.152.000.000,00;
12. Kerugian immateril Penggugat setara dengan nilai uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) karena akibat perkara ini Penggugat menjadi depresi sehingga tidak dapat hidup tenang, serta harus membayar jasa advokat;
13. Bahwa gugatan Penggugat berdasarkan pada bukti akta otentik, maka Penggugat memohon permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang syarat-syaratnya sudah terpenuhi sesuai dengan Surat

Hal. 3 dari 23 hal. Put. No. 2391 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 dan Penggugat siap untuk menyerahkan jaminan seperti yang diamanatkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001;

14. Mengingat tindakan Tergugat yang tidak beriktikad baik dan cenderung manipulatif, wajar pulalah secara hukum Penggugat memohon membebani Tergugat dengan uang paksa Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari sebagai jaminan agar Tergugat melaksanakan putusan perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik tanah yang terletak di Jalan Letjen. Suprpto Cempaka Putih, Jakarta Pusat (yang lebih dikenal dengan ujung Coca Cola) dan dibenarkan oleh Walikota Jakarta Pusat dan Kantor Pertanahan Jakarta Pusat sesuai dengan Berita Acara Penelitian Lapangan Nomor 135/1999 seluas 10.850 m² yang sebagian luasnya yaitu 4.390 m² sudah dibebaskan oleh Turut Tergugat I dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Letjen. Suprpto
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Jend. A. Yani;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan pekarangan ex. Coca Cola sekarang Carrefour;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah ex. Coca Cola;
3. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat membayar kerugian materil sebesar Rp104.292.000.000,00 (seratus empat miliar dua ratus sembilan puluh dua juta rupiah) dan
5. Menghukum Tergugat membayar kerugian immateril Penggugat sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu atau serta merta walau ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat;
7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perharinya apabila Tergugat lalai dalam menjalankan putusan perkara ini;
8. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

Subsidiar:

Hal. 4 dari 23 hal. Put. No. 2391 K/Pdt/2014

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

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain Penggugat mohon keadilan yang seadil-adilnya karena keadilan itu lebih dekat kepada takwa;

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

Dalam Eksepsi (Tergugat):

1. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat pada butir 1, 2 dan 7 dalam gugatannya secara tegas Penggugat menyatakan sebagai pemilik tanah yang dipersengketakan oleh Penggugat dalam perkara ini dan berdasarkan dalil Penggugat juga sebagian tanah tersebut telah dibebaskan oleh turut Tergugat I sebagian lagi tidak dibebaskan;
2. Bahwa permasalahan tidak dibebaskannya sebagian lagi oleh Turut Tergugat I tanah yang didalilkan oleh Penggugat sebagai miliknya secara jelas tidak ada hubungannya dengan Tergugat, apalagi Tergugat tidak pernah menghalang-halangi Turut Tergugat I untuk membebaskan tanah yang dimaksud oleh Penggugat, dengan demikian dalam permasalahan antara Penggugat dengan Turut Tergugat I tidak ada hubungan hukumnya dengan Tergugat;
3. Bahwa oleh karena Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan pemasalahan antara Penggugat dan Turut Tergugat I, maka ditariknya dan/atau dijadikannya Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* telah mengakibatkan gugatan Penggugat *error in persona*;

Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).

4. Bahwa di dalam gugatan Penggugat pada butir 3,7 dan 8, Penggugat mendalilkan adanya pengakuan sepihak dari Tergugat atas tanah yang disengketakan dalam perkara *a quo* akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan dan/atau menguraikan dalam gugatannya kapan dan kepada siapa pengakuan sepihak tersebut dinyatakan oleh Tergugat serta dalam bentuk apa pengakuan tersebut;
5. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menjelaskan dan/atau menguraikan dalam gugatannya kapan dan kepada siapa pengakuan sepihak tersebut dinyatakan oleh Tergugat serta dalam bentuk apa pengakuan tersebut, secara jelas telah mengakibatkan gugatan Penggugat kabur (*obscur liebel*);
6. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat *error in persona* dan kabur (*obscur liebel*) sebagaimana Tergugat uraikan di atas, maka sudah sepatutnya eksepsi Tergugat dikabulkan dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi (Turut Tergugat I):

Hal. 5 dari 23 hal. Put. No. 2391 K/Pdt/2014

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

Penggugat Tidak Berkualitas Atau Tidak Berwenang Mengajukan Gugatan *A Quo*

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyebut bertindak untuk dan atas nama Ahli Waris M. Rusman, namun Penggugat tidak menyebutkan siapa saja ahli waris dari M. Rusman dan siapa saja yang telah memberikan kuasa kepada Penggugat;
2. Bahwa dengan tindakan Penggugat yang tidak menjelaskan siapa ahli waris M. Rusman tersebut menjadikan Penggugat tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan *a quo* karena bisa jadi ada ahli waris M. Rusman yang tidak memberikan kuasa kepada Penggugat;
3. Bahwa selain itu, dengan tidak menyebutkan siapa saja ahli waris M. Rusman dalam gugatan Penggugat menjadikan pengakuan Penggugat sebagai pemilik tanah yang terletak di Jalan Letjen. Suprpto, Cempaka Putih Jakarta Pusat (yang lebih dikenal dengan ujung Coca Cola) tidak berdasar dan mengada-ada karena bisa jadi ada ahli waris yang telah menyatakan menolak bagiannya dari harta peninggalan pewaris;
4. Bahwa dengan demikian jelas Penggugat tidak berkualitas atau tidak berwenang mengajukan gugatan *a quo* (*diskualifikasi in person*) sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Neit Ontvankelijk Verklaard*);

Surat Kuasa Khusus Tidak Sah Karena Diterbitkan Berdasarkan Kuasa Umum

5. Bahwa Penggugat yang dalam perkara *a quo* mengaku bertindak untuk dan atas nama Ahli Waris M. Rusman telah memberikan kuasa kepada advokat Rinaldi S.H, M.H., untuk beracara dalam perkara *a quo* berdasarkan surat kuasa tanggal 25 Mei 2012;
6. Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat telah menerima kuasa umum dari Ahli Waris M. Rusman yang kemudian memberikan kuasa khusus kepada advokat Rinaldi S.H, M.H. untuk beracara dalam perkara *a quo* berdasarkan surat kuasa tanggal 25 Mei 2012;
7. Bahwa pemberian kuasa khusus kepada seorang advokat untuk tampil di pengadilan membela kepentingan pemberi kuasa adalah tidak sah, apabila pemberi kuasa dalam melakukan tindakannya memberikan kuasa khusus kepada seseorang didasarkan oleh kuasa umum;
8. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 354/K/Pdt/1984: "Seseorang yang diberikan kuasa umum untuk melakukan pengurusan suatu perusahaan atau korporasi, tidak berwenang memberi kuasa khusus

Hal. 6 dari 23 hal. Put. No. 2391 K/Pdt/2014



kepada siapapun untuk tampil di pengadilan membela kepentingan perusahaan tersebut”;

9. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", penerbit Sinar Grafika, tahun 2005, halaman 20 menyatakan:

“..... surat kuasa umum yang dipegang seseorang, tidak bisa, menjadi dasar untuk menerbitkan surat kuasa khusus kepada orang lain, sebab pemegangnya sendiri tidak berkapasitas sebagai kuasa khusus sehingga yang bersangkutan tidak memiliki otoritas untuk menerbitkan surat kuasa khusus atau kuasa substitusi kepada orang lain”;

10. Bahwa dengan demikian, surat kuasa khusus yang diberikan Penggugat kepada advokat Rinaldi S.H, M.H., adalah tidak sah sehingga tidak berwenang mengajukan gugatan *a quo* (*diskualifikasi in person*);

11. Bahwa oleh karena itu, sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Neit Ontvankelijk Verklaard*);

Gugatan Tidak Berdasar Karena Penggugat Telah Menerima Pembayaran Ganti Rugi Atas Pembebasan Tanah Miliknya

12. Bahwa gugatan Penggugat tidak berdasar karena Penggugat yang dalam *fundamentum petendi* gugatannya angka 1 dan angka 2 menyatakan sebagai pemilik tanah yang terletak di Jalan Letjen. Suprpto, Cempaka Putih Jakarta Pusat (yang lebih dikenal dengan ujung Coca Cola) seluas 10.850 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Letjen Suprpto;

Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Jend. A. Yani;

Sebelah Selatan : berbatasan dengan pekarangan ex. Coca Cola;

Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah ex. Coca Cola;

namun Penggugat tidak menyebutkan alas hak yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat atas tanah seluas 10.850 m² dimaksud;

13. Bahwa bidang tanah yang terletak di Jalan Letjen. Suprpto, Cempaka Putih Jakarta Pusat (yang lebih dikenal dengan ujung Coca Cola) seluas 10.850 m² tersebut merupakan salah satu bidang tanah yang terkena pembangunan *fly over* Jalan Letjen. Suprpto - Jalan Jend. A. Yani, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat;

14. Bahwa dari luas bidang tanah 10.850 m² tersebut yang merupakan milik M. Rusman selaku pewaris dari Penggugat hanya seluas 4.390 m². Hal ini didasarkan pada bukti kepemilikan yang diajukan oleh M. Rusman selaku



pewaris dari Penggugat pada saat mengajukan permohonan ganti rugi atas tanahnya yang terkena pembebasan untuk *fly over* Jalan Letjen Suprpto - Jalan Jend. A. Yani yaitu girik C.107 seluas 1.940 m² dan girik C. 1081 persil 24 S.IV seluas 2.450 m² dengan luas keseluruhan adalah 4.390 m² dan telah dibayarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta melalui consignatie di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 03/2005/CON/PN.JKT.PST. tanggal 4 Agustus 2005 dan Berita Acara Penyerahan Uang Consinyasi Nomor 03/Con/2005/PN.Jkt.Pst. tanggal 21 Januari 2008 sebesar Rp11.069.824.878,00 (sebelas miliar enam puluh sembilan juta delapan ratus dua puluh empat ribu delapan ratus tujuh puluh delapan rupiah);

15. Bahwa selain itu, M. Rusman selaku pewaris dari Penggugat juga telah mengakui bahwa bidang tanah yang dimilikinya hanya seluas 4.390 m² berdasarkan girik C.107 dan girik C. 1081 persil 24 S.IV dan bukan seluas 10.850 m² sebagaimana surat Penggugat tanggal 26 Oktober 2004 kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta hal konsinyasi ganti rugi tanah yang terkena proyek *fly over* Soeprpto (ujung coca cola) a.n. M. Rusman dan Surat Pernyataan M. Rusman tanggal 26 September 2006;
16. Bahwa demikian juga pada saat M. Rusman selaku pewaris dari Penggugat mengajukan permohonan ganti rugi atas tanahnya yang terkena pembangunan *fly over* Jalan Letjen. Suprpto - Jalan Jend. A. Yani, luas tanah yang diakui dan dimintakan oleh M. Rusman untuk dilakukan pembayaran ganti rugi adalah seluas 4.390 m²;
17. Bahwa hal tersebut di atas dapat dilihat dalam surat Hj. R. Ida Wara Suprida, S.H. selaku kuasa M. Rusman tanggal 1 Maret 2005 Nomor 199/RIWA/KL/III/05 perihal permohonan realisasi pembayaran ganti rugi tanah M. Rusman girik Nomor C 107 dan Nomor C 1081 Persil 24 S. IV seluas ± 4.390 m², terletak di Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih (ujung Coca Cola) wilayah Jakarta Pusat, berdasarkan surat Gubernur DKI Jakarta Nomor 1475/-1.711.9 tanggal 2 Juni 2004, yang terkena pembangunan *fly over* di Jalan Letjen. Soeprpto (ujung Coca Cola) Jakarta Pusat;
18. Bahwa selain itu, pernyataan Penggugat sebagaimana tercantum dalam *fundamentum petendi* gugatan Penggugat angka 2 yang menyebutkan bahwa kepemilikan Penggugat atas bidang tanah yang terletak di Jalan Letjen. Suprpto, Cempaka Putih, Jakarta Pusat (yang lebih dikenal dengan ujung Coca Cola) seluas 10.850 m² dibenarkan oleh Walikota Jakarta Pusat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Kantor Pertanahan Jakarta Pusat sesuai Berita Acara Penelitian Lapangan Nomor 135/1999 adalah keliru dan tidak tepat;

19. Bahwa Berita Acara Penelitian Lapangan Nomor 135/1999 tanggal 3 Maret 1999 sebagaimana tersebut di atas bertentangan dengan hasil penelitian Turut Tergugat I sebagaimana tercantum dalam Daftar Inventarisasi Tanah Bangunan dan Benda-Benda Lain Yang Terkena Rencana *Fly Over* Panitia Pengadaan Tanah Jakarta Pusat tanggal tidak disebutkan bulan Oktober 1999;
20. Bahwa dalam Daftar Inventarisasi tersebut yang merupakan hasil pengukuran di lokasi disebutkan bahwa bidang tanah milik M. Rusman/Ahli waris Dali bin Tian seluas 4.012 m² dengan status tanah bekas eigendom verponding 5552 sebagian;
21. Bahwa Berita Acara Penelitian Lapangan Nomor 135/1999 tanggal 3 Maret 1999 tersebut juga bertentangan dengan surat dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Pusat Nomor S. 3397/ WPJ.06/KB.01/1990 tanggal 30 Oktober 1990 perihal hasil peninjauan dan pengukuran atas objek pajak Nomor C. Nomor 107 dan C. Nomor 1081 yang terletak di Kelurahan Cempaka Putih Timur/ujung Coca Cola - pinggir Jalan Jen. A. Yani Jakarta Pusat yang salah satu isinya melampirkan Berita Acara Peninjauan dan Pengukuran Lapangan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Pusat tanggal 12 September 1990 yang menyatakan objek pajak yang tercatat pada buku perpajakan C. Nomor 107 dan C. Nomor 1081 yang terletak di ujung Coca Cola / pinggir Jalan Jen. A. Yani (By Pass) Kel. Cempaka Putih Timur dengan wajib pajak M. Rusman adalah seluas ± 4.390 m² dengan batas-batas:
 - Batas sebelah Utara : Tanah Kosong;
 - Batas sebelah Timur : Pinggir jalan Jend. A. Yani (By Pass);
 - Batas sebelah Barat : Tanah milik Talib (suami alm Wiah);
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Effendi, Tanah milik Eddy Sumardi Tanah milik Djuhairi Ardi;
22. Bahwa begitu juga surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 6 Mei 1997 Nomor 1008/-1.711 yang ditujukan kepada Sdr. Syamsudin Sayuti selaku kuasa M. Rusman menerangkan bahwa tanah seluas ± 4.390 m² di Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih/ujung Coca Cola Jakarta Pusat sesuai data formal yang ada adalah tanah Saudara M. Rusman berdasarkan Girik C. 107 dan C. 1081 persil 24 S.IV;

Hal. 9 dari 23 hal. Put. No. 2391 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 6 Mei 1997 Nomor 1008/-1.711 tersebut diperkuat dengan hasil penelitian kembali atas tanah dalam perkara *a quo* sebagaimana dimaksud dalam surat Kepala Biro Hukum Provinsi DKI Jakarta Nomor 329/1.711.9 tanggal 24 September 2002 yang ditujukan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta yang melaporkan hasil penelitian kembali masalah tanah seluas $\pm 4.390 \text{ m}^2$ terletak di Jalan Letjen. Soepratto (ujung Coca Cola) Jakarta Pusat menyebutkan bahwa surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 6 Mei 1997 Nomor 1008/-1.711 telah sesuai dengan data yang ada;
24. Bahwa selain itu, Berita Acara Penelitian Lapangan Nomor 135/1999 tanggal 3 Maret 1999 juga tidak sesuai dengan girik C.107 atas nama Dali bin Tian seluas 1.940 m^2 dan girik C. 1081 persil 24 S.IV atas nama M. Rusman seluas 2.450 m^2 dengan luas keseluruhan adalah 4.390 m^2 yang menjadi dasar M. Rusman dalam mengajukan ganti rugi kepada Turut Tergugat I;
25. Bahwa Berita Acara Penelitian Lapangan Nomor 135/1999 tanggal 3 Maret 1999 juga tidak sesuai dengan keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Pusat Nomor RIS-2008/WPJ.06/KB.0102/1990 tanggal 2 Juni 1990 yang menegaskan bahwa girik C 107 atas nama Dali bin Tian seluas 1.940 m^2 dan C. 1081 persil 24 S.IV atas nama M. Rusman seluas 2.450 m^2 ;
26. Bahwa surat Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Pusat Nomor RIS-2008/WPJ.06/KB.0102/1990 tanggal 2 Juni 1990 juga menerangkan pada tahun 1952 Persil 24 S. IV seluas 4.390 m^2 tercatat pada C Nomor 107 a.n. Dali bin Tian, kemudian pada tahun 1952 Persil 24 S. IV seluas 4.390 m^2 tersebut dijual sebagian seluas 2.450 m^2 kepada C Nomor 1081 a.n. M. Rusman, dan sisa Persil 24 S. IV seluas 1.940 m^2 masih a.n. Dali bin Tian;
27. Bahwa sisa tanah C Nomor 107 seluas 1.940 m^2 a.n. Dali bin Tian tersebut diselesaikan tersendiri oleh M. Rusman dengan ahli waris Dali bin Tian sebagaimana ditegaskan dalam surat pernyataan ahli waris tanggal 15 Februari 1988 yang pada intinya menyatakan seluruh tanah C Nomor 107 seluruhnya telah dijual oleh orang tua kami kepada M. Rusman;
28. Bahwa keterangan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Pusat Nomor RIS-2008/WPJ.06/KB.0102/1990 tanggal 2 Juni 1990 diperkuat dengan Surat Keterangan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Pusat Nomor RIS-1261/WPJ.06/KB.01/1989

Hal. 10 dari 23 hal. Put. No. 2391 K/Pdt/2014



tanggai 9 Desember 1989 yang menerangkan girik C. 1081 persil 24 S.IV atas nama M. Rusman adalah seluas 2.450 m²;

29. Bahwa selain itu juga diterangkan dalam surat Asisten Tatapraja dan Aparatur Sekda Provinsi DKI Jakarta Nomor 2345/-1.711.9 tanggal 29 Desember 2003, terdapat 2 (dua) data atas tanah milik M. Rusman, yaitu hasil peninjauan dan pengukuran atas girik C 107 dan 1081 persil 24 S IV a.n. M. Rusman yang dilakukan oleh Kantor PBB Jakarta Pusat tanggal 12 September 1990 dengan luas 4.390 m² dan hasil pengukuran Tim Walikotamadya Jakarta Pusat yang luasnya berubah menjadi 10.850 m²;
30. Bahwa dalam surat Asisten Tatapraja dan Aparatur Sekda Provinsi DKI Jakarta tersebut disampaikan dari 2 (dua) data tersebut yang dijadikan pedoman adalah hasil ukur kantor PBB Jakarta Pusat tanggal 12 September 1990 yang menyatakan hasil peninjauan dan pengukuran atas girik C 107 dan 1081 persil 24 S IV a.n. M. Rusman adalah seluas 4.390 m²;
31. Bahwa oleh karena itu pengakuan Penggugat sebagai pemilik bidang tanah yang terletak di Jalan Letjen. Suprpto, Cempaka Putih Jakarta Pusat (yang lebih dikenal dengan ujung Coca Cola) seluas 10.850 m² adalah tidak berdasar dan mengada-ada sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Neit Ontvankelijk Verklaard*);
32. Bahwa selain itu, Penggugat sampai saat ini belum juga menyerahkan surat girik asli dari girik C.107 dan girik C. 1081 persil 24 S.IV kepada Turut Tergugat I padahal Penggugat sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam *fundamentum petendi* gugatannya angka 7 telah mengakui dan menerima ganti rugi atas pembebasan lahan girik C.107 dan girik C. 1081 persil 24 S.IV tersebut seluas 4.390 m²;
33. Bahwa oleh karena itu, Turut Tergugat I mensomeer Penggugat untuk segera menyerahkan surat girik asli dari girik C.107 dan girik C. 1081 persil 24 S.IV kepada Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi II dahulu sebagai Penggugat Intervensi telah mengajukan gugatan intervensi terhadap sekarang Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi I dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat Terintervensi dan Para Turut Tergugat Intervensi di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Penggugat Intervensi adalah ahli waris dari almarhumah Hj. Nok Ketjil binti H. Ten;
2. Bahwa selama hidupnya almarhumah memiliki tanah adat yang terletak di Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih setempat dikenal Ujung Coca Cola (dahulu Sumur Batu Kelurahan Rawasari) Register Nomor 8 Persil 24a Blok S II seluas 6.435 m² yang sekarang telah menjadi milik para ahli waris yaitu Para Penggugat Intervensi;
3. Bahwa batas-batas tanah milik adat Penggugat Intervensi adalah:
 - Sebelah Barat : Tanah Amit dan Tanah Dali;
 - Sebelah Timur : Tanah Kadun;
 - Sebelah Utara : Tanah Dali;
 - Sebelah Selatan : Tanah Basriyah;
4. Bahwa adapun dasar kepemilikan Para Penggugat Intervensi atas luas tanah yang terletak di Cempaka Putih (dahulu Sumur Batu Kelurahan Rawasari) Register Nomor 8 Persil 24a seluas 6.435 m² yaitu:
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 177/K/Sip/1957 tanggal 28 Mei 1958;
 - Surat penyerahan mutlak dari Salim Bin Amat kepada Hj Nok Ketjil (binti H Ten) tertanggal 10 November 1958;
 - Surat Keterangan Tanah Milik Adat atas Girik C Nomor 8 Persil 2a S.II;
 - Buku Leter C Kantor Pajak Bumi tercatat Girik C Nomor 8 Persil 24a S.II;
 - Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Girik C Nomor 8 Persil 24a S.II seluas 6.435 m²;Oleh karenanya Para Penggugat Intervensi adalah pemilik tanah Girik C Nomor 8 Persil 24a S.II;
5. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan oleh Tergugat Intervensi I di dalam surat gugatan Nomor 316/Pdt.G/2012/PN.JKT.PST., selaku Penggugat adalah tidak benar dan tidak beralasan menurut hukum, karena objek perkara/sengketa perkara tersebut jelas milik dari Para Penggugat Intervensi sebagaimana bukti-bukti kepemilikan, sedangkan bukti kepemilikan yang didalilkan oleh Penggugat/Tergugat Intervensi I secara salah dan keliru telah menunjuk tanah perkara/sengketa;
6. Bahwa dalil Tergugat Intervensi I yang menyatakan tanah Tergugat Intervensi I seluas 10.850 meter persegi berdasarkan Berita Acara

Hal. 12 dari 23 hal. Put. No. 2391 K/Pdt/2014

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)



Penelitian Lapangan Nomor 135/1999 adalah tidak benar, karena tanah seluas 10,650 m² tersebut termasuk tanah Para Penggugat Intervensi seluas 6.435 m² dan tanah Tergugat Intervensi hanya seluas 4.390 meter persegi, sesuai bukti-bukti Girik C Nomor 107 dan C Nomor 1081 dan sudah dibayarkan ganti kerugian oleh Turut Tergugat Intervensi I;

7. Bahwa adanya pembangunan *Fly Over* Jalan A. Yani /Jalan Laksamana Yos Sudarso Kotamadya Jakarta Pusat, maka tanah milik Para Penggugat Intervensi yang terletak di Cempaka Putih (dahulu Sumur Batu/Rawasari) *a quo* adalah yang terkena pembangunan *Fly Over* dan Turut Tergugat Intervensi I harus memberikan ganti kerugian kepada Para Penggugat Intervensi selaku pemilik sah sesuai nilai NJOP tahun berjalan;
8. Bahwa Para Penggugat Intervensi sudah pernah mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat Intervensi untuk membayar ganti kerugian akan tetapi hingga saat Gugatan Intervensi ini didaftarkan Para Penggugat Intervensi belum mendapat jawaban dan belum menerima ganti kerugian dari Turut Tergugat Intervensi I terhadap tanah selaku pemilik yang terkena pembangunan *Fly Over*, hal mana adalah sudah seharusnya apabila tanah yang terkena pembangunan hak Para Penggugat Intervensi menerima ganti kerugian sebagaimana yang dijamin oleh undang-undang;
9. Bahwa perbuatan Turut Tergugat Intervensi I tidak memberikan ganti kerugian kepada Para Penggugat Intervensi atas tanah milik Para Penggugat Intervensi *a quo* yang terkena pembangunan *Fly Over* adalah jelas-jelas sangat merugikan Para Penggugat Intervensi;
10. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Intervensi didasarkan pada bukti-bukti otentik sesuai dengan Pasal 180 (1) HIR, maka Para Penggugat Intervensi mohon pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk melaksanakan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*), walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi;
11. Bahwa oleh karena Para Penggugat Intervensi adalah pemilik sah atas "Objek perkara/sengketa perkara" sekarang yang diperkarakan antara Tergugat Intervensi I sebagai Penggugat melawan Tergugat Intervensi II dan Turut Tergugat Intervensi I serta Turut Tergugat Intervensi II dalam perkara Nomor 316/Pdt.G/2012/PN.JKT.PST., tersebut, sedangkan Penggugat Intervensi tidak dilibatkan sebagai pihak, maka Para Penggugat Intervensi mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengijinkan Para Penggugat Intervensi untuk masuk sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat Intervensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PERMOHONAN

- Memohon adanya Putusan Sela atas gugatan intervensi ini;
- Menerima Para Penggugat Intervensi untuk masuk dan bergabung ke dalam perkara Nomor 316/Pdt.G/2012/PN.JKT.PST. tanggal 18 Juli 2012 untuk membela kepentingan sendiri;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat/Tergugat Intervensi I untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat/Tergugat Intervensi I untuk membayar biaya perkara;

DALAM GUGATAN INTERVENSI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat Intervensi adalah ahli waris dari Hj.Nok Ketjil binti H.Ten;
3. Menyatakan Para Penggugat Intervensi adalah pemilik sah atas tanah yang terletak dan dikenal di Cempaka Putih (dahulu Sumur Batu/Rawasari) Register Nomor 8 Persil 24a seluas 6.435 m²;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi I untuk membayarkan ganti kerugian kepada Para Penggugat Intervensi sesuai nilai NJOP tahun berjalan;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi;
6. Menyatakan Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II bukanlah pemilik objek perkara;
7. Memerintahkan kepada Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II dan Turut Tergugat Intervensi I serta Turut Tergugat Intervensi II untuk tunduk dan patuh menjalankan putusan ini;
8. Menghukum Penggugat/Tergugat Intervensi I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 316/PDT.G/2012/PN.JKT.PST. tanggal 2 Januari 2013 dengan amar sebagai berikut:

Hal. 14 dari 23 hal. Put. No. 2391 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM GUGATAN (ASAL).

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM GUGATAN INTERVENSI.

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Intervensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat Intervensi adalah Ahli Waris dari Hj. Nok Ketjil binti H.Ten;
3. Menyatakan Para Penggugat Intervensi adalah pemilik sah atas tanah yang terletak di Jalan Letjen Soeprapto (Ujung Coca Cola), di Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, (dahulu dikenal Sumur Batu/Rawasari) Register Nomor 8 Persil 24a seluas 6.435 meter persegi;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I/Turut Tergugat Intervensi I untuk membayarkan ganti kerugian kepada Para Penggugat Intervensi sesuai nilai NJOP tahun berjalan;
5. Menyatakan Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II adalah bukan pemilik tanah objek perkara;
6. Menolak gugatan yang lain dan selebihnya;
7. Menghukum Penggugat/Tergugat Intervensi I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.116.000,00 (satu juta seratus enam belas ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 437/PDT/2013/PT.DKI. tanggal 8 Januari 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Tergugat Intervensi I/Pembanding pada tanggal 26 Mei 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Tergugat Intervensi I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Juni 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 64/Srt.Pdt.Kas/2014/PN.JKT.PST. Jo. Nomor 316/PDT.G/2012/PN.JKT.PST., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Juni 2014;

Hal. 15 dari 23 hal. Put. No. 2391 K/Pdt/2014

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 memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Tergugat Intervensi I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat/Tergugat Intervensi II/Terbanding I pada tanggal 3 Juli 2014;
2. Penggugat Intervensi/Terbanding II pada tanggal 30 Juni 2014;
3. Turut Tergugat I/Turut Tergugat Intervensi I/Turut Terbanding I pada tanggal 3 Juli 2014;

Kemudian Termohon Kasasi I/Tergugat Intervensi II/Terbanding I mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 14 Juli 2014;

Kemudian Termohon Kasasi II/Penggugat Intervensi/Terbanding II mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 11 Juli 2014;

Kemudian Turut Termohon Kasasi I/Turut Tergugat I/Turut Tergugat Intervensi I/Turut Terbanding I mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 16 Juli 2014;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Tergugat Intervensi I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

A. *Judex Facti* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Salah Menerapkan Hukum.

1. Bahwa ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara menegaskan bahwasanya “Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”;
2. Bahwa dalam praktik, Mahkamah Agung juga telah memberikan penegasan atas bukti berupa *fotocopy* dari surat/dokumen, dengan kaidah hukum: “Surat bukti fotocopy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti (Putusan MA Nomor 3609 K/Pdt/1985);
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 maka jelas bahwasanya *fotocopy* dari sebuah surat/dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya, tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat menurut Hukum Acara Perdata;

Hal. 16 dari 23 hal. Put. No. 2391 K/Pdt/2014

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

4. Bahwa *Judex Facti* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam pokok perkara gugatan intervensi menyatakan Para Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat Intervensi adalah pemilik sah atas tanah yang terletak di Jalan Letjen Soeprapto (ujung coca cola), di Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat (dahulu dikenal Sumur Batu/Rawasari) register Nomor 8 Persil 24 a S.II seluas 6.435 meter persegi;
5. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada bagian pertimbangan hukum halaman 53 – 55 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, *Judex Facti* menyatakan Para Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Intervensi didasarkan pada Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Nomor 20 atas nama Salim bin Amat (bukti P.Interv-4) yang notabene merupakan bukti surat fotocopy dari fotocopy;
6. Bahwa meskipun bukti surat P.Interv-4 didukung oleh bukti-bukti surat yang lain, sesungguhnya hal tersebut tidak cukup mendukung bukti kepemilikan Para Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat Intervensi mengingat bukti-bukti surat yang diajukannya seperti Surat keterangan waris (bukti P.Inter-7), Surat penyerahan mutlak dari Salim bin Amat kepada Nok Ketjil binti H. Ten (bukti P.Interv.6), Surat Keterangan Kepala Inspeksi IPD/Iuran Rehabilitasi Daerah DKI Jakarta (bukti P.Interv-2), dan Daftar nama pembayar pajak atas nama Salim bin Amat (bukti P.Interv-5), hanya merupakan surat-surat keterangan tanah, bukan tentang kepemilikan tanah;
7. Bahwa kemudian *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mempertimbangkan pada bukti-bukti surat seperti Nota Dinas Kepala Biro Hukum Provinsi DKI Jakarta tanggal 13 Juli 2009 (bukti TT.I.-11), Nota Dinas Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 523/-1.711.37 tanggal 11 Juni 2009 (bukti TT.I-12), Nota Dinas Kepala Biro Hukum Provinsi DKI Jakarta tanggal 8 September 2011 (bukti TT.I-13), dan Surat Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta Nomor B-9192/01/Gtn/11/2011 tanggal 2 November 2011 (bukti TT.I-14) sesungguhnya pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak cukup alasan secara hukum karena bukti-bukti surat aquo hanya surat-surat yang berhubungan pembayaran ganti rugi tanah register Nomor 8 persil 24 a S II seluas 6.435 meter persegi yang notabene bukan bidang tanah yang menjadi objek gugatan Pemohon Kasasi;

Hal. 17 dari 23 hal. Put. No. 2391 K/Pdt/2014

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)



8. Bahwa perlu ditegaskan sesungguhnya yang menjadi objek gugatan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat/Tergugat Intervensi I adalah sebidang tanah yang terletak di Jalan Letjen Suprpto – Cempaka Putih Timur, Jakarta Pusat (lebih dikenal dengan Ujung Coca Cola) dengan bukti kepemilikan letter C.1081 dan Letter C.107 yang setelah diukur ulang oleh Tim Inventarisasi Walikotamadya Jakarta Pusat berdasarkan Berita Acara Penelitian Lapangan Kantor Pertanahan Jakarta Pusat No. 135/1999 tanggal 6 April 199 (vide bukti P-6) adalah seluas 10.850 m² dengan batas-batas tanah :
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Letjen. Suprpto;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Jend.A.Yani;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan perkarangan ex. Coca Cola (sekarang CarreFour);
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah ex. Coca Cola;
9. Bahwa kepemilikan tanah objek gugatan juga diperkuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 182/Pdt.G/2005/PN.JKT.PST., tanggal 19 Oktober 2005 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 120/Pdt/2006/PT.DKI., tanggal 22 Juni 2006 *jo.* Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2549/K/PDT/2006 tanggal 16 November 2007. (*vide* bukti P-3 sampai dengan bukti P-5);
10. Bahwa penegasan kepemilikan tanah girik C. 1081 dan C.107 atas nama almarhum M. Rusman juga diperkuat oleh keterangan saksi H. Ibrahim Ishaka yang merupakan mantan Camat Cempaka Putih yang bertugas sejak tahun 1995 s/d tahun 2000 sekaligus yang juga pernah menjadi anggota Panitia Sembilan Tim Inventarisasi Walikotamadya Jakarta Pusat yang melakukan pengukuran ulang atas tanah girik C.1081 dan C.107.
11. Bahwa ketentuan Pasal 1955 KUHPdata menegaskan, “Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu dengan upaya lewat waktu, seseorang harus bertindak sebagai pemilik sesuai itu dengan menguasainya secara terus-menerus dan tidak terputus-putus, secara terbuka di hadapan umum dan secara tegas”. Bahwa adalah fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwasanya Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat/Tergugat Intervensi I *incasu* almarhum M. Rusman beserta para ahli warisnya terus menerus selama lebih dari 30 (tiga puluh) tahun menguasai secara fisik objek tanah *a quo*;



12. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesungguhnya juga telah membuktikan dan mengakui secara fisik objek tanah gugatan dikuasai oleh almarhum M. Rusman beserta para ahli warisnya. Hal ini sebagaimana ditegaskan pada halaman 35 pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* yang menyatakan, “bahwa objek tanah tersebut dikuasai dan diklaim milik Penggugat/Tergugat Intervensi I, dengan berdiri Papan berwarna putih bertuliskan hitam dengan suatu tulisan “TANAH MILIK M. RUSMAN”.
13. Bahwa berdasarkan pada Pasal 1955 KUHPerdara dan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana dimaksud di atas maka cukup alasan bagi Mahkamah Agung untuk Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 316/Pdt.G/PN.Jkt.Pst., jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 437/PDT/2013/PT.DKI.Jkt., terbukti salah menerapkan hukum dan selanjutnya mohon Mahkamah Agung selaku pemeriksa permohonan kasasi menyatakan sekaligus menegaskan Pemohon Kasasi sebagai pemilik tanah yang terletak di Jalan Letjen. Suprpto Cempaka Putih Timur Jakarta Pusat (yang lebih dikenal dengan ujung coca cola) yang telah dibenarkan oleh Walikota Jakarta Pusat serta Kantor Pertanahan Jakarta Pusat sesuai dengan Berita Acara Penelitian Lapangan Nomor 135/1999 seluas 10.850 meter persegi yang sebagian luasnya kurang lebih 4.390 meter persegi sudah dibebaskan oleh Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta *incasu* Turut Termohon Kasasi II semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I/Turut Tergugat Intervensi I;
14. Bahwa adalah fakta hukum tersendiri tanah register Nomor 8 persil 24 a S II yang diklaim Termohon Kasasi II semula Terbanding/Penggugat Intervensi sesungguhnya tidak pernah terdaftar dalam warkah (buku tanah) di kelurahan Cempaka Putih Timur. Oleh karena tidak terdaftar dan pada kenyataannya tidak ada penguasaan fisik yang dilakukannya *in casu* (Termohon Kasasi II semula Terbanding/ Penggugat Intervensi). Oleh karena tidak ada penguasaan fisik dan pada kenyataan di lapangan Termohon Kasasi II semula Terbanding/Penggugat Intervensi tidak dapat menunjukkan batas-batas tanah yang diklaimnya maka adalah merupakan kekeliruan yang fatal bila *Judex Facti* mengabulkan dan menetapkan Termohon Kasasi II semula Terbanding/Penggugat Intervensi sebagai pemilik tanah girik C.1081 dan C.107;



15. Bahwa perlu ditegaskan yang menjadi tuntutan gugatan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat/Tergugat Intervensi I sesungguhnya adalah pembayaran atas sisa tanah girik letter C.1081 dan Letter C.107 seluas 10.850 meter persegi, mengingat yang baru dibayarkan Turut Termohon Kasasi II semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I/Turut Tergugat Intervensi I adalah seluas 4.390 meter persegi, sementara sisanya seluas 6.460 meter persegi hingga saat ini belum dibayarkan oleh Turut Termohon Kasasi II semula Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I/Turut Tergugat Intervensi I;

16. Bahwa berdasarkan uraian di atas dikaitkan dengan isi ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 maka jelas *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum yang berlaku dalam perkara *aquo* sehingga merugikan kedudukan dan kepentingan hukum Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat/Tergugat Intervensi I;

B. *Judex Facti* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Melanggar Hukum Yang Berlaku.

17. Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menyatakan Termohon Kasasi II semula Terbanding/Penggugat Intervensi sebagai pemilik tanah dalam perkara *a quo* jelas dan tegas mengabaikan prinsip kepastian hukum karena sesungguhnya secara tegas pertimbangan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2169 K/PDT/2006 tanggal 3 April 2008 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Nomor 523/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Pst., dalam perkara antara Para Ahli Waris Hj.Nok Ketjil binti H. Ten melawan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta *cq.* Walikota Madya Jakarta Pusat pada pokoknya menyatakan, "... berdasarkan fakta di persidangan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa banyak yang mengaku sebagai pemiliknya dan setelah diteliti dari beberapa pihak yang mengklaim sebagai pemilik ternyata Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat (Para Ahli Waris Hj. Nok Ketjil binti H. Ten) bukan sebagai pemilik". (*Vide* bukti P-12).

18. Bahwa Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2169 K/PDT/2006 tanggal 3 April 2008 adalah putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) yang menegaskan secara jelas dan tegas bahwasanya Termohon Kasasi II semula Terbanding/Penggugat Intervensi tidak patut masuk sebagai pihak Intervensi karena selain tidak mempunyai alas hak kepemilikan tanah yang jelas, kedudukannya bukan sebagai pemilik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah register Nomor 8 persil 24 a S.II seluas 6.435 meter persegi sebagaimana ditegaskan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2169 K/PDT/2006 tanggal 3 April 2008 jo. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 523/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Pst.;

19. Bahwa kemudian *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan Termohon Kasasi II semula Terbanding/Penggugat Intervensi adalah sebagai pemilik tanah register Nomor 8 persil 24 a S.II seluas 6.435 meter persegi jelas bertentangan dengan prinsip asas "*nebis in idem*" sebagaimana dimaksud Pasal 1917 KUHPerdara yang menyatakan, "Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula";

20. Bahwa dalam pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 26 Desember 2012 jelas telah didapat fakta dan petunjuk bahwasanya benar tanah objek perkara *a quo* adalah milik almarhum M. Rusman dengan batas-batas tanah sesuai dengan yang dimaksud Berita Acara Penelitian Lapangan Kantor Pertanahan Jakarta Pusat Nomor 135/1999 tanggal 6 April 199 dengan batas-batas tanah:

- Sebelah Barat : Tanah milik orang lain/ tanah milik Dali;
- Sebelah Timur : Parit jalan Raya A.Yani/ Bypass;
- Sebelah Utara : Parit Jalan Letjen Suprpto;
- Sebelah Selatan : Parit/Sungai kecil/perkarangan ex. Coca Cola (sekarang CarreFour);

21. Bahwa *quad non* jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat membandingkan atau mencermati batas-batas tanah sebagaimana hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 26 Desember 2012 didapat fakta yang tidak terbantahkan bahwasanya yang diklaim Termohon Kasasi II semula Terbanding/Penggugat Intervensi adalah bidang tanah girik persil letter C.1081 dan Letter C.107 yang setelah diukur ulang oleh Tim Inventarisasi Walikotamadya Jakarta Pusat berdasarkan Berita Acara Penelitian Lapangan Kantor Pertanahan Jakarta Pusat Nomor 135/1999 tanggal 6 April 199 (*vide* bukti P-6) sesungguhnya adalah benar tanah milik almarhum M. Rusman, bukan tanah register Nomor 8 persil 24 a S II seluas 6.435 meter persegi

Hal. 21 dari 23 hal. Put. No. 2391 K/Pdt/2014

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

sebagaimana diklaim Termohon Kasasi II semula Terbanding/Penggugat Intervensi;

Bahwa berdasarkan uraian memori kasasi di atas maka jelas *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah melanggar hukum yang berlaku yakni asas "*nebis in idem*" sebagaimana dimaksud dan diatur sebagaimana dimaksud Pasal 1917 KUHPerdata;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Penggugat dalam perkara pokok tidak dapat membuktikan dalil gugatannya karena M.Rusman (dimana Penggugat sebagai ahli warisnya) hanya terbukti memiliki tanah seluas 4.390 meter persegi yang telah dibayarkan ganti ruginya;

Sedangkan Penggugat Intervensi dapat membuktikan dalil gugatan intervensinya yaitu dengan alat bukti tertulis yang berupa Surat Keterangan Waris tanggal 21 Mei 2003 yang menyatakan bahwa Penggugat Intervensi adalah ahli waris alm. Hj. Nok Ketjil binti H.Ten sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa seluas 6.435 meter persegi berupa tanah milik adat yang belum mendapatkan bayar ganti rugi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: DARMA KUSUMA tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang 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;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **DARMA KUSUMA** tersebut;

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

Hal. 22 dari 23 hal. Put. No. 2391 K/Pdt/2014

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 Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **11 Maret 2015** oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., 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 Rita Elsy, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. ttd./Dr.H.Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.

ttd./Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./Rita Elsy, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi ... | <u>Rp489.000,00</u> |
| J u m l a h ... | <u>Rp500.000,00</u> |

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.**
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata,

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

Hal. 23 dari 23 hal. Put. No. 2391 K/Pdt/2014