



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

No. 2549 K/Pdt/2006

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

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

1. **NY. DIJAH BINTI DALI BIN TIAN**, bertempat tinggal di Kampung Karang Tengah Rt.002, Rw. 01, Kelurahan Pusaka Rakyat, Kecamatan Taruma Jaya Bekasi ;
2. **NY. LIMAH BINTI DALI BIN TIAN**, bertempat tinggal di Tambun Permata, Rt.002, Rw.01, Kelurahan Pusaka Rakyat, Kecamatan Taruma Jaya Bekasi ;
3. **NY. DIYAH BINTI DALI BIN TIAN**, bertempat tinggal di Tambun Permata, Rt.002, Rw.01, Kelurahan Pusaka Rakyat, Kecamatan Taruma Jaya, Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada **IBNU WISUKO, SH., dkk.** Advokat, berkantor di Jalan Senayan No. 87, Blok S, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I, II, III/ Para Pemanding ;

m e l a w a n :

**M. RUSMAN**, berkedudukan/bertempat tinggal di Jalan Jelita III/4, Rt.009, Rw. 10, Kelurahan Jati Rawamangun, Jakarta Timur, Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding I ;

d a n :

1. **GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA Cq. WALIKOTAMADYA JAKARTA PUSAT**, beralamat di Jalan Tanah Abang No. 1 Jakarta Pusat ;
2. **KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM PROPINSI DKI JAKARTA**, beralamat di Taman Jati Baru No. 1 Jakarta Pusat, Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II/Terbanding II, III ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Hal. 1 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006

#### 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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa Penggugat adalah ahli waris almarhum Dali bin Tian yang meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 24 Mei 1989 berdasarkan Surat Laporan Kematian No.20/1.755.9/89 tertanggal 26 Mei 1989, dan Surat Keterangan Waris No.08/PR/2002 tanggal 9 Juli 2002 yang diketahui Kepala Desa Pusaka Rakyat dan Camat Kepala Wilayah Kecamatan Taruma Jaya No.17/XII/2002 (bukti P.1 dan P.2);

Bahwa semasa hidupnya almarhum Dali bin Tian memiliki tanah milik adat yang terletak di Desa Rawasari/Sumur Batu (dahulu) sekarang dikenal umum dengan sebutan Prapatan Coca Cola, By Pass, Jl. Jend. Ahmad Yani/Letjen Suprpto, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dengan tanda bukti Girik C No.107, Persil 24, S.IV, seluas 4.390 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus sembilan puluh ribu persegi), yang sekarang menjadi para Ahli Waris almarhum Dali bin Tian yaitu Penggugat (bukti P.3);

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah milik adat, seluas 4.390 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus sembilan puluh ribu persegi) yang merupakan tanah warisan / peninggalan almarhum Dali bin Tian, dengan bukti Girik C No.107, Persil 24, S.IV, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan ;

Bahwa selain memiliki Girik C No.107, Persil 24, S.IV, Penggugat juga memiliki Surat Keterangan dari Lurah Rawasari Kecamatan Cempaka Putih No.224/VII/Dbm.60 tanggal 11 Juli 1960, seluas 4.390 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus sembilan puluh ribu persegi) yang menyatakan bahwa Dali bin Tian telah memiliki sebidang tanah hak milik seluas 4.390 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus sembilan puluh ribu persegi) yang terdaftar di buku Letter C No.107, Persil 24, S.IV yang terletak di Desa Rawasari, juga ada bukti lain berupa Surat No.RIS.1886/WPJ.10/KL.31/1988 tertanggal 18 Februari 1988 dari Kepala Inspeksi Pajak Bumi dan Bangunan, Jakarta Pusat (Departemen Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Pajak, Kantor Wilayah X Jakarta – Raya) yang ditujukan kepada Camat Cempaka Putih, Jakarta, dengan tembusan kepada Lurah Cempaka Putih, Jakarta, menyatakan bahwa berdasarkan catatan buku C pada Kantor Inspeksi Ipeda/Pajak Bumi dan Bangunan, Jakarta Pusat, tercatat C No.107 atas nama Pali bin Tian, Persil 24 S.IV, luas 4.390 m<sup>2</sup>, Kelurahan Cempaka Putih Timur/Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Walikota Jakarta Pusat, dengan demikian bukti permulaan Penggugat selaku pemilik yang sah atas bidang tanah dimaksud tidak terbantahkan dan mempunyai beban pembuktian yang sempurna (bukti P.4 dan P.5);

Hal. 2 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006

**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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa sampai saat ini tanah milik Penggugat belum pernah dijual, dialihkan, dioperkan, disewakan dan / atau dijaminkan kepada pihak Tergugat maupun ke pihak lain;

Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, ternyata tanah milik adat yang terletak dan dikenal umum di Desa Rawasari / Sumur Batu (dahulu) sekarang dikenal umum dengan sebutan Prapatan Coca Cola, By Pass, Jl. Jend. Ahmad Yani/Letjen Suprpto, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dengan tanda bukti Girik C No.107, Persil 24, S.IV, seluas 4.390 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus sembilan puluh ribu persegi) telah diakui menjadi milik Tergugat dengan menunjukkan bukti berupa Surat Jual Beli diatas zegel tertanggal 11 Februari 1959 yang seolah-olah sebagian tanah dimaksud telah dijual oleh orang tua Penggugat (almarhum Dali bin Tian) kepada Tergugat pada tahun 1959, dengan dalih Tergugat (M. Rusman) membeli tanah tersebut dan Sdr. Karim yang sebelumnya telah membeli dari orang tua Penggugat (almarhum Dali bin Tian), lalu jual beli atas tanah tersebut dituangkan diatas zegel yang ditandatangani oleh orang tua Penggugat (almarhum Dali bin Tian), padahal patut diketahui orang tua Penggugat tidak pernah mengenal Tergugat apalagi melakukan jual beli atas bidang tanah dimaksud. Bahwa orang tua Penggugat (Dali bin Tian) baru mengenal Tergugat pada tahun 1988 ketika ada rencana PEMDA DKI akan membebaskan tanah yang terkena proyek pembangunan Fly Over / Jalan Layang di atas lokasi tanah milik Penggugat, dan Tergugat menawarkan diri menjadi kuasa untuk mengurus dan menyelesaikan masalah pembebasan tanah milik Penggugat, dengan demikian foto copy yang menyatakan Tergugat telah membeli tanah hak milik adat dari orang tua Penggugat (almarhum Dali bin Tian) adalah tidak benar dan akal-akalan Tergugat untuk memutarbalikan fakta yang sebenarnya, sebab sampai saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut baik kepada Sdr. Karim maupun kepada Tergugat (bukti P.6);

Bahwa berdasarkan bukti kwitansi tertanggal 15 Desember 1965, 16 Januari 1966, tertanggal 18 Februari 1966 Tergugat pernah membeli tanah dari Karim bin Ropian seluas kurang lebih 2.910 m<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) berupa tanah sawah PHB Register No.1772/43 di Kampung Sumur Batu, Kelurahan Rawasari. Berdasarkan bukti tersebut telah jelas dan nyata bahwa tanah yang dibeli oleh Tergugat bukan tanah milik Penggugat (almarhum Dali bin Tian) melainkan tanah Karim bin Ropian sendiri yang direkayasa seolah-olah tanah tersebut berada pada lokasi yang sama dengan

Hal. 3 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006

#### 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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanah yang dimiliki oleh orang tua Penggugat (almarhum Dali bin Tian), karena dasar kepemilikan atas tanah tersebut jelas sangat berbeda, tanah milik Penggugat adalah tanah milik adat dengan dasar Girik C No.107, Persil 24, S.IV, seluas 4.390 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus sembilan puluh ribu persegi), yang terletak dan dikenal umum di Desa Rawasari/Sumur Batu (dahulu) sekarang dikenal dengan sebutan Prapatan Coca Cola, By Pass, Jl. Jend. Ahmad Yani/Letjen Suprpto, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, sedangkan tanah Karim bin Ropian adalah tanah milik Penggugat, sedangkan dasar kepemilikan dan lokasi tanah tersebut jelas berbeda (bukti P.7);

Bahwa mengenai Surat Kuasa tertanggal 6 Januari 1988 yang diberikan almarhum Dali bin Tian yaitu orang tua Penggugat kepada Tergugat (M. Rusman) hanya bermaksud mengurus dan menyelesaikan pembebasan tanah milik Penggugat yang akan terkena proyek pembangunan Over / Jalan Layang, tetapi kenyataan isi surat kuasa melebihi permintaan orang tua Penggugat (Dali bin Tian) selaku Pemberi Kuasa, dimana dalam Surat Kuasa tersebut juga dicantumkan keterangan yang menyatakan Tergugat selaku Penerima Kuasa, juga selaku Pemilik Tanah yang merupakan bagian dari tanah seluas 4.390 m<sup>2</sup> milik Penggugat, surat kuasa yang demikian jelas memuat keterangan yang tidak benar, menyesatkan dengan tipu muslihat dan penuh rekayasa, hal itu tidak dibenarkan menurut peraturan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14/1982 tanggal 31 Maret 1982 jo Surat Dirjen Agraria No.594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982 jo Pasal 1796 KUHPdata, karena surat kuasa tersebut oleh Tergugat dijadikan alat untuk membenarkan dan/atau mendukung bukti jual beli yang dibuat oleh Tergugat yang seolah-olah telah terjadi pada tahun 1959, yang sejak awal telah ditolak oleh orang tua Penggugat (almarhum Dali bin Tian) (bukti P.8);

Bahwa kuasa yang diberikan dari almarhum Dali bin Tian yaitu orang tua Penggugat yang buta huruf (tidak bisa membaca dan menulis) kepada Tergugat (M. Rusman) untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum lainnya serta mengurus dan menyelesaikan atas bidang tanah milik orang tua Penggugat (almarhum Dali bin Tian) tersebut yang tercantum/tertuang di dalam Surat Kuasa tersebut dapat diartikan sebagai bentuk Kuasa Mutlak yang menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14/1982 tanggal 31 Maret 1982 jo Surat Dirjen Agraria No.594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982 jo Pasal 1796 KUHPdata, pemberian kuasa yang demikian tidak dibenarkan dan

Hal. 4 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

konsekuensinya semua tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada pihak lain maupun Tergugat sendiri adalah batal demi hukum (vide putusan Mahkamah Agung RI No.1440/K/Pdt/1996 tanggal 30 Juni 1998);

Bahwa bukti jual beli tanah yang dimiliki oleh Tergugat yang dijadikan dasar untuk mengklaim dan mengakui tanah milik Penggugat menjadi milik Tergugat hanya rekayasa dan akal-akalan Tergugat saja seolah-olah jual beli terjadi pada tahun 1959, padahal surat jual beli dibuat setelah adanya rencana PEMDA DKI, akan melaksanakan pembebasan tanah untuk Proyek Pembangunan Fly Over / Jalan Layang. Dimana Surat Jual Beli Tanah Sawah Lendrente No.40/B.B/59 tanggal 11 Februari 1959, di atas kertas zegel, yang tidak disertai bukti pembayaran berupa kwitansi yang umum berlaku pada saat itu tidak pernah dapat dibuktikan kebenarannya, apalagi dibuat seolah-olah pada tahun 1959, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang mewajibkan jual beli tanah harus dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) belum diterbitkan, kemudian Tergugat secara sadar dan disertai adanya suatu unsur kesengajaan serta itikad buruk menyatakan bukti telah beralihnya hak milik atas tanah adat milik Penggugat (almarhum Dali bin Tian) kepada Tergugat (M. Rusman) telah terjadi, padahal semua itu adalah rekayasa dan akal-akalan Tergugat untuk memiliki tanah Penggugat secara melawan hukum, tindakan Tergugat tersebut jelas dan nyata merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtsmatigedaad);

Bahwa jelas dan nyata perbuatan-perbuatan dan tindakan-tindakan Tergugat tersebut di atas, merupakan suatu perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang sangat merugikan Penggugat sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perbuatan hukum tersebut telah memenuhi unsur-unsur melawan hukum, yaitu :

- a. Adanya suatu perbuatan ;
- b. Adanya unsur kesalahan;
- c. Perbuatan tersebut dilakukan baik secara sengaja maupun tidak sengaja menimbulkan kerugian terhadap orang lain;
- d. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian yang timbul;

Bahwa dikhawatirkan Tergugat akan menyalahgunakan, menjual, mengoperkan, mengalihkan dan/atau menjamin, menyewakan kepada pihak lain atas tanah sengketa, oleh karenanya adalah tepat dan beralasan Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat meletakkan Sita jaminan

Hal. 5 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006

#### 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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Conservatoir beslag) atas sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat beserta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak dan dikenal umum di Jl. Jelita III/4, RT.009, RW.10 Kelurahan Jati Rawamangun, Jakarta Timur;

Bahwa sebagai akibat dari perbuatan Tergugat yang melawan hukum tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian, baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial yang sangat besar, karenanya Penggugat berhak menuntut Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil maupun immaterial secara tunai, segera dan sekaligus dengan perincian sebagai berikut:

-- Ganti Rugi Materiil

Kerugian yang timbul karena Penggugat terhalang untuk menggunakan dan menikmati tanah miliknya sejak tahun 1959 sampai dengan sekarang, sebesar Rp.2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah), dengan perincian, jika tanah tersebut dikontrakan dan/atau disewakan kepada pihak lain sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per tahun selama 46 (empat puluh enam) tahun dan membayar Jasa Pengacara untuk mengurus dan mengajukan gugatan ke Pengadilan sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Jadi jumlah keseluruhan dan kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat sampai saat ini adalah sejumlah Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah);

-- Ganti Kerugian Immateriil

Atas kerugian yang diderita Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat yang sewenang-wenang dan tidak mempunyai alasan hukum tersebut, yang mana Penggugat telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran dan terganggunya untuk menikmati / menempati serta memanfaatkan tanah milik Penggugat, yang pada kenyataannya tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun dalam perkara ini Penggugat akan menentukan suatu nilai untuk itu yaitu sejumlah Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Turut Tergugat I No.21 Tahun 2000 tentang Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Tanah dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Fly Over Jalan Jend. A. Yani / Jalan Yos Sudarso Kotamadya Jakarta Pusat, memutuskan, menetapkan Pertama, sebagai berikut:

- Bentuk dan besarnya ganti kerugian tanah dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan Fly Over Jalan A.Yani / Jalan Yos Sudarso Kotamadya Jakarta Pusat, sebagai berikut:

- a. Tanah yang terletak di Wilayah Kecamatan Cempaka Putih (depan Coca Cola) diberikan ganti kerugian sebesar Rp.2.801.778,00 / m<sup>2</sup> ;

Hal. 6 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Tanah yang terletak di Wilayah Kecamatan Kemayoran (PT. Cempaka Mas) diberikan ganti kerugian sebesar Rp.2.927.778,00 / m<sup>2</sup> (bukti P.9);

Bahwa pada saat ini di atas tanah milik Penggugat sedang dibangun Fly Over / Jalan Layang yang menghubungkan Jalan A. Yani dengan Jalan Yos Sudarso, namun sampai saat ini Turut Tergugat I belum memberikan ganti rugi kepada pihak Penggugat, karena Tergugat mengakui bahwa tanah sengketa dimaksud adalah miliknya, padahal tidak ada bukti yang mendukung klaim tersebut. Oleh sebab itu, agar tidak ada lagi tuntutan dikemudian hari dari Penggugat (ahli waris Dali bin Tian) mohon kepada Turut Tergugat I untuk tidak melakukan pembayaran ganti rugi atas tanah dimaksud kepada Tergugat atau pihak lain yang mengaku sebagai pemilik tanah dimaksud, karena satu-satunya pemilik yang sah atas tanah tersebut adalah Penggugat (ahli waris Dali bin Tian);

Bahwa Turut Tergugat I selaku pihak yang bertanggungjawab atas pengadaan tanah/lahan untuk proyek pembangunan Fly Over / Jalan Layang, seharusnya bertindak hati-hati untuk tidak memberikan ganti rugi pembebasan tanah kepada orang yang mengaku – ngaku sebagai pemilik atas tanah/lahan yang akan dibebaskan untuk proyek dimaksud, tanpa terlebih dahulu mengecek kebenaran dan keabsahan bukti-bukti kepemilikan yang mendukungnya, apalagi bukti-bukti yang diajukan tersebut hanya sebuah foto copy yang nilai pembuktiannya tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum ;

Bahwa Turut Tergugat II seharusnya tidak melaksanakan proyek pembangunan Fly Over/Jalan Layang tersebut, sebelum Turut Tergugat I menyelesaikan seluruh pembayaran atas tanah sengketa dimaksud kepada Penggugat, agar tidak ada lagi tuntutan hukum dikemudian hari;

Bahwa Penggugat menyadari proyek pembangunan Fly Over/Jalan Layang untuk kepentingan umum dan harus segera direalisasikan, namun kepentingan tersebut tidak boleh mengabaikan dan menginjak-injak hak para pihak (dalam hal ini Penggugat) dan perlu kehati-hatian dan penelitian seksama serta akurat untuk menentukan para pihak yang berhak untuk memperoleh ganti rugi;

Bahwa adapun tanah milik Penggugat yang terletak di Desa Rawasari / sumur Batu (dahulu sekarang dikenal umum dengan sebutan Prapatan Coca Cola, By Pass, Jl. Jend. A. Yani/Letjen Suprpto, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dengan tanda bukti Girik C No.107, Persil c, S.IV seluas 4.390 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus sembilan puluh

Hal. 7 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006

#### 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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi) adalah jelas dan nyata terkena dan / atau terpakai untuk pembangunan Fly Over / Jalan Layang Jalan Jend. A. Yani, Kotamadya Jakarta Pusat, sebagaimana maksud dalam Surat Keputusan Turut Tergugat I (Vide bukti P.8), oleh karenanya sudah seharusnya apabila tanah milik Penggugat terkena dan/atau terpakai untuk pembangunan Fly Over/Jalan Layang mendapat ganti rugi sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dijamin oleh Undang-Undang ;

Bahwa Penggugat sudah berupaya menyelesaikan masalah ini secara musyawarah dan kekeluargaan, namun tidak ada tanggapan dan itikad baik dari Tergugat hingga perkara ini diajukan ke Pengadilan;

Bahwa untuk mencegah Tergugat lalai atau tidak mentaati isi putusan dalam perkara ini, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berkenan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini;

Bahwa berdasarkan hal - hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah milik adat beserta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di Desa Rawasari/Sumur Batu (dahulu) sekarang dikenal umum dengan sebutan Prapatan Coca Cola, By Pass, Jl. Jend. Ahmad Yani/Letjen Suprpto, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dengan tanda bukti Girik C No.107, Persil 24, S.IV, seluas 4.390 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus sembilan puluh ribu persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
  - a. Di sebelah Utara : Eks. Galengan (sekarang Letjen Suprpto)
  - b. Di sebelah Selatan : Tanah Miah (PT. Crown sekarang Carrefour)
  - c. Di sebelah Timur : Tanah H. Ain (sekarang A. Yani / By Pass)
  - d. Di sebelah Barat : Tanah Djuharuah (Coca Cola)
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Jual Beli Tanah Sawah Landrente No.40/B.B/59 tanggal 11 Februari 1959, di atas zegel adalah batal demi hukum dengan segala akibatnya atau setidaknya menyatakan tidak mengikat secara hukum ;

Hal. 8 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006

### 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.

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

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat ganti rugi baik materiil maupun immaterial secara tunai, segera dan sekaligus, dengan perincian sebagai berikut:
  - Ganti rugi materiil keseluruhan sebesar Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah);
  - Ganti rugi immaterial keseluruhan sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan / atau siapapun juga untuk menyelesaikan pembayaran ganti rugi atas tanah milik Penggugat dalam rangka pembangunan Fly Over / Jalan Layang Jalan A. Yani / Jalan Laksamana Yos Sudarso, sebagaimana ketentuan pembayaran ganti rugi yang telah ditetapkan ;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk menghentikan seluruh aktivitas pembangunan Fly Over / Jalan Layang Jalan Jend. A. Yani / Jalan Laksamanana Yos Sudarso di atas tanah milik Penggugat sebelum Turut Tergugat I meyelesaikan pembayaran atas tanah milik Penggugat ;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir beslag) atas sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat beserta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak dan dikenal umum di Jl. Jelita III/4, RT.009 RW 10, Kelurahan Jati Rawamangun, Jakarta Timur;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini ;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, walaupun ada Verzet, Banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad);
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

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

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

## **EKSEPSI TERGUGAT :**

Bahwa Tergugat dalam eksepsi ini dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata tentang kebenarannya;

Hal. 9 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006

### 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. 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

## 1. Eksepsi mengenai gugatan tidak mempunyai dasar hukum (Onrechtmatige of ongegrond)

Dengan digugatnya Tergugat oleh Penggugat dalam perkara a quo, jelas Penggugat salah/keliru, karena Penggugat tidak meneliti dahulu dengan cermat, terutama mengenai dasar hukum gugatan, yaitu mengenai gugatan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa Penggugat menggugat Tergugat dalam gugatannya butir 6,8,9, dengan dalil Tergugat sebagai kuasa dari orangtua Penggugat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 6 Januari 1988. Akan tetapi satu sisi dalil gugatan butir 6, Penggugat mengakui orang tua Penggugat (Dali bin Tian) tidak pernah mengenal Tergugat, jadi apabila orang tua Penggugat tidak kenal kepada Tergugat, kemudian tiba-tiba orangtua Penggugat langsung memberikan kuasa kepada Tergugat tahun 1988, sangat aneh dan ganjil, apalagi Tergugat bukan seorang Advocat/Pengacara;

Bahwa dalam butir 10. Penggugat menggugat Tergugat dengan dalil, bukti Jual Beli tanah yang dimiliki oleh Tergugat yang menjadi dasar untuk mengklaim dan mengakui tanah milik Penggugat menjadi milik Tergugat hanya rekayasa dan akal-akalan, jual beli terjadi pada tahun 1959, padahal surat jual beli dibuat setelah adanya rencana Pemda DKI akan melaksanakan pembebasan tanah untuk proyek pembangunan Fly Over / Jalan Layang. Surat Jual Beli antara Tergugat dengan Dali bin Tian (orangtua Penggugat) berdasarkan jual beli tanah sawah Landrente No.40/B.B/59 tanggal 11 Februari 1959, di atas kertas zegel, yang tidak disertai bukti pembayaran berupa kwitansi, tindakan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum ;

Kemudian dalil berikutnya gugatan Penggugat yang memohonkan ganti kerugian kepada Turut Tergugat I dengan tidak menguraikan dalam petitumnya, mengenai tanah yang dimaksud Penggugat dalam rangka pembangunan Fly Over / Jalan Layang Jend. A. Yani / Jl. Laksamanan Yos Sudarso, yaitu terhadap tanah Penggugat yang mana, terletak dimana, berapa luasnya, apa dasarnya, dan berapa luasnya yang terkena pembangunan jalan tersebut ;

Bahwa dalam posita gugatan, tidak ada dalil yang menguraikan perbuatan-perbuatan hukum mana yang dilakukan Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga Tergugat tidak dapat dijadikan pihak dalam perkara a quo, karena gugatan Penggugat tidak ada dasar hukum ;

Hal. 10 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006

### 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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut di atas, terbukti gugatan tidak berdasarkan hukum, karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat yang dijadikan dasar gugatan tidak jelas. Apakah gugatan Tergugat selaku Kuasa, apakah gugatan Penggugat mengenai jual beli tanah, atau gugatan ganti rugi. Oleh karena itu, perbuatan melawan hukum yang dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum, yang dilakukan Tergugat dalam perkara a quo semakin tidak jelas;

Dengan demikian, terbukti Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat, dengan menarik Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo. Berdasarkan alasan tersebut di atas, terbukti gugatan Penggugat mempunyai cacat hukum, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.2961 K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998. Oleh karenanya, sudah sepantasnya gugatan seperti ini oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dinyatakan menolak gugatan ini atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

## 2. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur libel)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat dalam perkara a quo, adalah dengan dalil telah melakukan perbuatan melawan hukum. Alasan gugatan tersebut tidak berdasarkan hukum, karena:

1. Dalam posita gugatan tidak jelas dan tidak menguraikan perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat, sehingga Tergugat dikwalifisir telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh Penggugat. Padahal perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad) terlebih dahulu harus dikaji melalui seluruh unsur-unsur (esensi) dari perbuatan Tergugat tersebut;
2. Bahwa dari unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut di atas, yang mendalilkan bahwa Dali bin Tian (orangtua Penggugat) tidak pernah mengenal. Maka sangat aneh dan ganjil. Apabila orang tua Penggugat tidak kenal dengan Tergugat, kemudian tiba-tiba orang tua Penggugat tahun 1988, langsung memberi kuasa kepada Tergugat, apalagi Tergugat bukan seorang Adcovat / Pengacara, terbukti dalil gugatan dalam perkara a quo tidak jelas, dan gugatan hanya rekasaya saja untuk menggugat Tergugat ke Pengadilan, agar Penggugat mendapat ganti rugi dari Tergugat. Hal ini membuktikan ada keragu-raguan gugatan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat yang tidak dilandasi bukti yang kuat

Hal. 11 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006

#### 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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menjadi dasar gugatan tidak sempurna, karena dalil gugatan dalam perkara a quo tidak jelas, sehingga menjadikan gugatan semakin tidak jelas dan kabur;

3. Kemudian disisi lain, Penggugat mendalilkan lagi bahwa bukti jual beli tanah yang dimiliki oleh Tergugat yang dijadikan dasar untuk mengklaim dan mengakui tanah milik Penggugat menjadi milik Tergugat hanya rekayasa dan akal-akalan Tergugat saja, seolah-olah jual beli terjadi pada tahun 1959, padahal surat jual beli tersebut dibuat setelah adanya rencana Pemda DKI akan melaksanakan pembebasan tanah untuk proyek pembangunan Fly Over / Jalan Layang ;

Surat Jual Beli tanah antara Tergugat dengan orang tua Penggugat (Dali bin Tian) berdasarkan jual beli tanah sawah Landrente No.40/B.B/59 tanggal 11 Februari 1959 di atas kertas zegel, yang tidak disertai bukti pembayaran berupa kwitansi, tindakan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (vide butir 10 gugatan). Alasan tersebut tidak benar karena :

- seandainya benar tanah Penggugat belum pernah dijual, dialihkan, dioperkan (disewakan/dijaminkan) kepada Tergugat, kenapa Penggugat menggugat Tergugat ;
- seandainya benar, Penggugat ingin mendapatkan ganti kerugian dari Tergugat, bukan sekarang Penggugat menggugat Tergugat, tetapi sejak dulu, mulai pembebasan yang pertama yaitu pembebasan Jalan Tol Cawang – Tanjung Priok;

4. Bahwa Penggugat dengan itikad baik yang tidak baik agar mendapatkan ganti kerugian dari Tergugat sebesar Rp.12.400.000.000,- kerugian materiil sebesar Rp.2.400.000.000,- dan kerugian immaterial sebesar Rp.10.000.000.000,- menggugat Tergugat dalam perkara a quo, hal ini terlihat dalil gugatan sangat dipaksakan dan tidak berdasarkan hukum, untuk menarik Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo

5. Bahwa gugatan Penggugat terdiri dari beberapa pokok gugatan, yaitu :

- satu sisi Penggugat mendalilkan Tergugat selaku Kuasa dari orang tua Penggugat (Dali bin Tian), Surat Kuasa tertanggal 6 Januari 1988;
- Di sisi lian Penggugat mendalilkan tentang Surat Jual Beli Tanah, antara Tergugat dengan Dali bin Tian (orang tua Penggugat) tertanggal 11 Februari 1959;

Hal. 12 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006

### 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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Kemudian dalil berikutnya Penggugat meminta ganti rugi materiil sebesar Rp.2.400.000.000,- dan kerugian imateriil sebesar Rp.10.000.000.000,- kepada Penggugat ;

Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut di atas, keliru dan tidak berdasarkan hukum, karena gugatan Penggugat merupakan kumulasi/penggabungan dari beberapa gugatan ;

Perumusan hukum yang tidak jelas oleh Penggugat menyebabkan petitum menjadi kabur dan semakin tidak jelas (een duidelijke en bapaalde conclusie);

Maka gugatan yang demikian harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat terima ;

#### 4. Eksepsi mengenai petitum gugatan Penggugat tidak berdasarkan posita

Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya butir 6, 8, 9 mendalilkan M. Rusman / Tergugat sebagai Kuasa dari Dali bin Tian (orang tua Penggugat). Ternyata dalam petitum gugatan Penggugat, tidak ada permintaan yang berkaitan dengan Surat Kuasa seperti dalil gugatan butir 6, 8 dan 9 ;

Kemudian gugatan Penggugat dalam butir 10 sampai dengan 13 yang mendalilkan bahwa bukti jual beli tanah tanggal 11 Februari 1959 yang dimiliki oleh Tergugat yang dijadikan dasar untuk mengklaim dan mengakui tanah milik Penggugat menjadi milik Tergugat hanya rekayasa dan akal-akalan, secara melawan hukum, dan Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat, yaitu ganti rugi materiil sebesar Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) dan ganti rugi immaterial sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). Akan tetapi dalam butir 6 gugatan Penggugat, Penggugat meminta pembayaran ganti rugi lagi kepada Turut Tergugat I dalam rangka pembangunan Fly Over / Jalan Layang Jend. A. Yani / Laksamanana Yos Sudarso, tetapi tidak disebutkan dan tidak jelas terhadap tanah Penggugat yang mana, yang terletak dimana, berapa luasnya, dan apa dasarnya untuk minta ganti rugi pembayaran kepada Turut Tergugat I. Sehingga dalil gugatan Penggugat tersebut tidak sempurna, karena bertentangan antara posita dengan petitum, perumusan hukum yang tidak jelas tersebut menyebabkan petitum menjadi kabur dan semakin tidak jelas (een duidelijke en bepaalde conclusie). Gugatan yang demikian tidak dapat terima, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970;

Hal. 13 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006

#### 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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 5. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat salah pihak (Error in Person)

Bahwa Penggugat menggugat Tergugat dengan dalil Tergugat sebagai kuasa dari orang tua Penggugat (vide butir 6, 8 dan 9 gugatan). Kemudian Penggugat menyatakan orang tua Penggugat (Dali bin Tian) tidak pernah mengenal Tergugat;

Bahwa jika benar tanah Penggugat belum pernah dijual, dialihkan, dioperkan (disewakan/dijaminakan) kepada Tergugat, kenapa Penggugat menggugat Tergugat (vide butir 6, 8, 9 gugatan);

Oleh karenanya, Penggugat dengan memasukkan M. Rusman selaku Tergugat dalam gugatannya merupakan kesalahan yang mendasar, karena dari dalil gugatannya terlihat ada keragu-raguan, apakah Tergugat selaku Kuasa dari orang tua Penggugat, atau Tergugat selaku pembeli tanah orang tua Penggugat, atau Penggugat semata-mata ingin mendapatkan ganti rugi dari Tergugat dan dari Turut Tergugat I. Sehingga dalil gugatan yang demikian salah sasaran, maka menurut hukum gugatan harus ditolak;

## 6. Mengenai putusan Uitvoerbaar bin voorraad yang dimohonkan Penggugat.

Mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara a quo, hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.3 Tahun 2000 ;

### **EKSEPSI TURUT TERGUGAT I :**

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscur libelle) karena pada posita gugatan dengan petitum tidak mempunyai hubungan satu sama lain dan atau posita tidak mendukung petitum, oleh karena yang menjadi alasan hak gugatan Penggugat adanya perbuatan melawan hukum dari Turut Tergugat I, akan tetapi tidak ada satupun dalil Penggugat dalam posita gugatannya menyebutkan perbuatan melawan hukum apakah yang telah dilakukan Turut Tergugat I, namun demikian dalam petitumnya menyatakan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena posita gugatan Penggugat tidak mendukung petitum maka secara melawan hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

### **EKSEPSI TURUT TERGUGAT II :**

#### a. Gugatan para Penggugat Prematur.

- Bahwa para Penggugat mendalihkan di dalam isi gugatannya sebagai ahli waris dari almarhum Dali bin Tian, hal mana bukanlah wewenang dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur, melainkan wewenang Pengadilan Agama yang memutuskan masalah pewarisan;

Hal. 14 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengaku sebagai ahli waris setelah ada penetapan waris dari Pengadilan Agama sebagai ahli waris yang sah;
- b. Bahwa pada Penggugat mendalihkan memiliki tanah adat yang terletak di Desa Rawa Sari Sumur Batu (dahulu), sekarang dikenal dengan sebutan Prapatan Coca Cola, By Pass Jl. Jend. Ahmad Yani / Letjend. Suprpto, Kelurahan Cempaka Putih Timur Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat berdasarkan bukti Girik C No.107 Persil 24 J.IV seluas  $\pm$  4.390 m<sup>2</sup> ;
- c. Bahwa perlu Turut Tergugat II, informasikan / jelaskan lokasi yang para Penggugat akui awalnya telah ada perkara perdata No.523/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Pst. Proses Tingkat Banding, Penggugat Ny. Asnin cs, Tergugat Pemda Propinsi DKI Jakarta dan Kimraswil, semestinya sesuai hukum acara perdata para Penggugat mengajukan gugatan Intervensi kalau merasa memiliki, dan lokasi tersebut pun oleh Turut Tergugat II telah dimohonkan konsinyasi kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
- d. Gugatan para Penggugat kurang pihak.
  - Bahwa gugatan para Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan pihak-pihak yang sangat berkompeten dengan perkara a quo sehingga gugatan para Penggugat menjadi tidak lengkap dan tidak sempurna untuk digunakan yaitu :
    - Panitia Pengadaan Tanah yang terdiri dari Instansi Pemerintah Daerah sebagai pihak yang melakukan penelitian dan menginventarisasikan serta menentukan status hukum atas tanah yang digunakan untuk membangun Fly Over A. Yani / Pemuda;
    - Kimpraswil (Departemen Pekerjaan Umum RI) yang mengerjakan fisik proyek Pembangunan Fly Over Ahmad Yani / Pemuda Jakarta Timur;
    - Lurah sebagai pemegang buku Leter C (buku pencatatan tanah) atas tanah wilayah yang dialihkan haknya ;
    - Camat Pulogadung Jakarta selaku Pejabat yang berwenang mengesahkan transaksi hukum jual beli atas tanah girik di wilayah tersebut. Dengan tidak ikut sertakan pihak-pihak tersebut dalam perkara a quo oleh para Penggugat jelas tidak memenuhi syarat-syarat formil dan non formil untuk mengajukan serta gugatan ;
- e. Gugatan para Penggugat tidak jelas / Obscur libel.
  - Bahwa dengan sertanya Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta (in casu Turut Tergugat II), menyebabkan gugatan para

Hal. 15 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006

#### 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.

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 menjadi kabur/tidak jelas, karena nyata-nyata antara Turut Tergugat II dengan para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun ;

- Bahwa para Penggugat menggugat Turut Tergugat II, atas dasar melakukan perbuatan melawan hukum tetapi kenyataannya tidak ada perbuatan melawan hukum yang ditindakkan para Penggugat yang dilakukan oleh Turut Tergugat II;
- Bahwa para Penggugat mohon agar meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag) atas sebidang tanah dan bangunan milik Turut Tergugat adalah tidak berdasar demi hukum, karena letak lahan milik para Penggugat adalah untuk kepentingan umum yang harus diutamakan sesuai dengan UUPA, 5/1980 Pasal 6;
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, terlihat gugatan para Penggugat dalam perkara ini sangat tidak sempurna dan tidak memenuhi Hukum Acara Perdata yang berlaku, maka sudah selayaknya gugatan para Penggugat ditolak seluruhnya atau dinyatakan gugatan tidak dapat terima (Niet Onvankelijke verklaard), sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dali-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (Rekonpensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah hak milik adat Girik No.C. 107 dan No.C 1081 Persil 24 S.IV seluas  $\pm$  4.390 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Rawasari / Sumur Batu (dahulu) sekarang dikenal umum dengan sebutan Prapatan Coca Cola, By Pass Jl. Jend. Ahmad Yani/Letjen. Suprpto, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan ;

Bahwa kepemilikan tanah Penggugat Rekonpensi Girik No.C.107 dan No.C.1081 Persil 24 S.IV seluas  $\pm$  4.390 m<sup>2</sup>, diperoleh berdasarkan peralihan hak berawal dari Dali bin Tian (orangtua Penggugat) Girik C.107 Persil 24 Blok S.IV, seluas  $\pm$  4.390 m<sup>2</sup>, dijual sebagian kepada Karim/Amah tahun 1951 seluas  $\pm$  1.940 m<sup>2</sup>. Kemudian oleh Karim/Amah dijual lagi kepada Lani tahun 1965. Kemudian oleh Lani dijual lagi kepada Penggugat Rekonpensi tahun 1966, sampai sekarang belum dibalik nama oleh Penggugat Rekonpensi (vide bukti T-1, T-2, T-3);

Hal. 16 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006

#### 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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa kemudian yang sebagian lagi sisa tanah Dali bin Tian Girik No.107 Persil 24 S.IV seluas  $\pm 2.450 \text{ m}^2$ , dijual kepada Penggugat Rekonpensi berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 11 Februari 1959, dan sudah dibalik nama atas Penggugat Rekonpensi (vide bukti T-4. T-5);

Sehingga seluruh tanah Dali bin Tian (orangtua Tergugat Rekonpensi) seluas  $\pm 4.390 \text{ m}^2$ , seluruhnya telah menjadi milik Penggugat Rekonpensi, yang masing-masing terdiri dari Girik C.107 Persil 24 Kelas S.IV seluas  $\pm 2.450 \text{ m}^2$ , sudah dibalik nama atas nama Penggugat Rekonpensi dengan Girik No.C.1081. Oleh karenanya terbukti dengan tegas, Penggugat Rekonpensi adalah satu-satunya pemilik tanah tersebut di atas berdasarkan transaksi jual beli (vide bukti T-1 s/d T-5). Hal ini didukung dan dikuatkan oleh Surat Pernyataan dari Dali bin Tian (orangtua Tergugat Rekonpensi) tertanggal 12 Desember 1988 (bukti T-6), yang juga didukung dengan Surat Pernyataan Tergugat Rekonpensi tertanggal 15 Februari 1988 (bukti T-7). Bahwa pada intinya Surat Pernyataan bukti T-7, yang dibuat oleh Tergugat Rekonpensi tersebut, menyatakan :

"bahwa tanah Girik C.107 Persil 24 S.S.IV seluas  $\pm 4.390 \text{ m}^2$  milik Dali bin Tian telah dijual seluruhnya kepada Penggugat Rekonpensi (M. Rusman)";

Bahwa Tergugat Rekonpensi menggugat semata-mata untuk mendapatkan ganti kerugian dari Penggugat Rekonpensi dan Turut Tergugat I Konpensi, karena ada proyek Pembangunan Fly Over Jl. A. Yani/Jl. Laksamana Yos Sudarso, Jakarta Pusat. Padahal obyek tanah yang terkena proyek Pembangunan Fly Over, yang dimaksud oleh Tergugat Rekonpensi dalam gugatannya adalah tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dibeli dari Dali bin Tian (orangtua Penggugat) berdasarkan bukti T-1 s/d T-7, hal ini dapat dibuktikan sebagai berikut:

1. Bahwa sejak pembangunan pembuatan Jalan Tol Cawang Priok tahun 1988, tanah Penggugat Rekonpensi sudah terkena Proyek Pembangunan Jalan tersebut seluas  $\pm 1.080 \text{ m}^2$  (bukti T-12);
2. Bahwa kemudian tanah Penggugat Rekonpensi terkena lagi pembangunan Fly Over Jl. A. Yani/ Yos Sudarso, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1135 Tahun 1993 tanggal 10 Agustus 1993, yaitu tentang Penguasaan/Perencanaan/Peruntukan Bidang Tanah Untuk Pelaksanaan Pembangunan Sistem Persimpangan Susun Pada Simpul Jalan Letjen Suprpto/Jalan Perintis Kemerdekaan Dengan Jalan Jend. A. Yani / Jalan Laksamana Yos Sudarso yang terletak di Kotamadya Jakarta Pusat, Jakarta Timur dan Jakarta Utara;

Hal. 17 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006

#### 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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

3. Bahwa untuk mendukung kepemilikan dan mendapatkan pembayaran ganti rugi dari Pemda DKI Jakarta, terhadap tanah Penggugat Rekonpensi telah dilakukan penelitian lapangan yang dituangkan dalam Berita Acara Penelitian Lapangan No.135/1999 tanggal 6 Mei 1997, yang diketahui oleh Tim Panitia Sembilan Tim Investigasi Walikotamadya Jakarta Pusat (vide bukti T-8);
4. Kemudian tanah Penggugat Rekonpensi telah direkomendasikan oleh Turut Tergugat I dalam Surat Turut Tergugat I tanggal 7 April 1999 Nomor 746/1.7119 dan SPPT PBB tahun 1999, diketahui bahwa tanah yang terkena pembangunan Fly Over Soeprpto adalah milik Penggugat Rekonpensi (M. Rusman) berdasarkan bukti kepemilikan Girik Girik C.No.107 Persil 24 S.IV dan No.C.1081 Persil 24 S.IV (vide bukti T-9 dan T-10);
5. Bahwa kemudian berdasarkan hasil penelitian kembali dengan instansi terkait terhadap tanah yang terkena pembangunan Fly Over di Jl. Letjen Soeprpto, Cempaka Putih, Jakarta Pusat, keluarlah Surat Gubernur DKI Jakarta No.1475/-1.711.9 tertanggal 2 Juni 2004, yang menerangkan bahwa tanah yang terkena pembangunan Fly Over di Jl. Letjen Soeprpto, Cempaka Putih, Jakarta Pusat adalah tanah milik Penggugat Rekonpensi (M. Rusman) berdasarkan Girik No.C.107 dan No.C.1081 Persil 24 S.IV seluas  $\pm$  4.390 m<sup>2</sup>. Maka berdasarkan ganti rugi terhadap bidang tanah tersebut seluas  $\pm$  4.390 m<sup>2</sup>, diberikan kepada Penggugat Rekonpensi (M.Rusman) (vide bukti T-11);

Bahwa perbuatan dan tindakan yang dilakukan Tergugat Rekonpensi yang telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara a quo, sangat merugikan Penggugat Rekonpensi, karena dengan itikad yang tidak baik, Tergugat Rekonpensi telah merekayasa gugatan yang sangat dipaksakan untuk menghambat proses pembayaran ganti rugi pada Penggugat Rekonpensi, yang juga telah tercemar nama baik Penggugat Rekonpensi, yang seolah-olah Penggugat Rekonpensi menggunakan dan memiliki tanah milik Tergugat Rekonpensi secara melawan hukum ;

Padahal gugatan Tergugat Rekonpensi tersebut, semata-mata hanya ingin mendapatkan ganti kerugian dari Penggugat Rekonpensi dan Turut Tergugat I, akan tetapi tidak ada satu buktipun dalam gugatan Tergugat Rekonpensi yang membuktikan Tergugat Rekonpensi berhak mendapat ganti rugi atas tanah yang terkena Fly Over Suprpto;

Bahwa dengan gugatan Tergugat Rekonpensi tersebut, Penggugat Rekonpensi sangat dirugikan baik moril maupun materiil, untuk itu Tergugat Rekonpensi berhak menuntut Tergugat Rekonpensi sebagai berikut:

Hal. 18 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006

#### 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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## a. Kerugian moril

Dengan digugatnya Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi adalah merupakan satu pukulan hebat yang dilakukan pada batin Penggugat Rekonpensi, karena hak tanah milik Penggugat Rekonpensi yang terkena pembangunan Fly Over berdasarkan Girik No.C.107 dan No.C.1081 Persil 24 S.IV seluas  $\pm 4.390 \text{ m}^2$ , digugat oleh Tergugat Rekonpensi ;

Bahwa sejak tahun 1959, Penggugat Rekonpensi telah memiliki tanah tersebut, bahkan sudah 2 kali pembebasan tidak ada orang yang menggugat, mengakui tanah Penggugat Rekonpensi. Kenapa setelah ketiga kali pembebasan tanah Penggugat Rekonpensi (pembangunan Fly Over Letjen. Soeprapto), Tergugat Rekonpensi baru menggugat dan mengakui tanah milik Penggugat Rekonpensi berdasarkan Girik No.C.107 dan No.C.1081 Persil 24 S.IV seluas  $\pm 4.390 \text{ m}^2$  (vide bukti T-1 s/d T-12);

## b. Kerugian Materil

Bahwa untuk menghadapi hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonpensi telah mengeluarkan biaya yang sangat besar, untuk proses pada badan-badan dan instansi-instansi terkait lainnya, maupun dalam melakukan pembelaan-pembelaan di Pengadilan, untuk mempertahankan kepentingan dan hak Penggugat Rekonpensi, yang apabila dinilai dengan uang kerugian tersebut adalah pantas dan beralasan ditetapkan sebesar  $\pm 4.390 \text{ m}^2 \times @ \text{Rp.}2.801.778 \text{ (ganti rugi/m}^2) \times 90 \% = \text{Rp.}11.069.824.878,-$  (sebelas milyar enam puluh sembilan juta delapan ratus dua puluh empat ribu delapan ratus dua puluh delapan rupiah). Ditambah biaya-biaya operasional sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

Bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi didasarkan kepada dalil-dalil yang benar dan bukti-bukti yang otentik dan berkekuatan hukum lengkap, maka Penggugat Rekonpensi mohon agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kassi;

Maka, dengan ini Penggugat Rekonpensi memohon pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara a quo, sebelum diputuskan Pokok Perkara hendaklah diperiksa terlebih dahulu Eksepsi dan Fundamentum Petendi tersebut di atas;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima gugatan Rekonpensi yang dimohonkan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

Hal. 19 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

3. Menyatakan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah Girik No.C.107 dan No.C.1081 Persil 24 S.IV seluas  $\pm 4.390 \text{ m}^2$ , terletak di Desa Rawasari/Sumur Batu (dahulu), sekarang dikenal umum dengan sebutan Prapatan Coca Cola, By Pass, Jl. Jend. Ahmad Yani/Letjen Suprpto, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Eks. Galengan (sekarang Letjen Suprpto)

Sebelah Selatan : Tanah Miah (PT. crown sekarang Carrefour)

Sebelah Timur : Tanah H. Aim (sekarang A. Yani/By Pass)

Sebelah Barat : Tanah Djuharjah (Coca Cola);

4. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi, dengan perincian:

a. Kerugian moril

Dengan digugatnya Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi adalah merupakan satu pukulan hebat yang dilakukan pada batin Penggugat Rekonpensi, karena hak tanah milik Penggugat Rekonpensi yang terkena pembangunan Fly Over berdasarkan Girik No.C.107 dan No.C.1081 Persil 24 S.IV seluas  $\pm 4.390 \text{ m}^2$ , digugat oleh Tergugat Rekonpensi ;

Bahwa sejak tahun 1959, Penggugat Rekonpensi telah memiliki tanah tersebut, bahkan sudah 2 kali pembebasan tidak ada orang yang menggugat, mengakui tanah Penggugat Rekonpensi. Kenapa setelah ketiga kali pembebasan tanah Penggugat Rekonpensi (pembangunan Fly Over Letjen. Soeprpto), Tergugat Rekonpensi baru menggugat dan mengakui tanah milik Penggugat Rekonpensi berdasarkan Girik No.C.107 dan No.C.1081 Persil 24 S.IV seluas  $\pm 4.390 \text{ m}^2$  (vide bukti T-1 s/d T-12);

b. Kerugian Materiil

Bahwa untuk menghadapi hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonpensi telah mengeluarkan biaya yang sangat besar, untuk proses pada badan-badan dan instansi-instansi terkait lainnya, maupun dalam melakukan pembelaan-pembelaan di Pengadilan, untuk mempertahankan kepentingan dan hak Penggugat Rekonpensi, yang apabila dinilai dengan uang kerugian tersebut adalah pantas dan beralasan ditetapkan sebesar  $\pm 4.390 \text{ m}^2 \times @ \text{Rp.2.801.778 (ganti rugi/m}^2) \times 90 \% =$

Hal. 20 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.11.069.824.878,- (sebelas milyar enam puluh sembilan juta delapan ratus dua puluh empat ribu delapan ratus dua puluh delapan rupiah).  
Ditambah biaya-biaya operasional sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, untuk keterlambatan membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi sejak gugatan Rekonpensi ini diajukan;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi membayar biaya perkara ;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aeqo et bono).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 182/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Pst tanggal 19 Oktober 2005 yang amarnya sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi :**

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan para Turut Tergugat tidak dapat terima ;

**Dalam Kompensi :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

**Dalam Rekonpensi :**

- Mengabulkan gugat Rekonpensi untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi (M. Rusman) adalah pemilik sah atas tanah sengketa yang berasal dari Girik No.C.107 dan No.C.1081 Persil 24 S.IV seluas ± 4.390 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Rawasari/Sumur Batu (dahulu), sekarang dikenal umum dengan sebutan Prapatan Coca Cola, By Pass, Jl. Jend. Ahmad Yani/Letjen Suprpto, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dengan batas-batas :

Utara : Jl. Letjen Suprpto)  
Selatan : Tanah Miah (PT. crown sekarang Carrefour)  
Timur : Jl. Jend. A. Yani/By Pass)  
Barat : Tanah Djuharajah (Coca Cola);

- Menolak gugatan selebihnya;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan seluruhnya sebesar Rp.464.000,- (empat ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Hal. 21 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat dalam Kompensi / para Tergugat dalam Rekompensi putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 120/PDT/2006/PT.DKI tanggal 22 Juni 2006;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I, II, III/ Para Pembanding pada tanggal 27 September 2006 kemudian terhadapnya oleh Penggugat I, II, III/ Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Oktober 2006 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 9 Oktober 2006 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 116/SRT.PDT.KAS/2006/PN.JKT.PST Jo No.182/PDT.G/2005/PN.JKT.PST yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Oktober 2006;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding I yang pada tanggal 25 November 2006 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat I, II, III/ Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 1 Desember 2006;

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

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

## **1. JUDEX FACTIE TINGKAT BANDING TIDAK MANDIRI DALAM MENJALANKAN TUGAS DAN FUNGSINYA.**

Bahwa dalam putusannya Majelis Hakim Tingkat Banding sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum, melainkan hanya mengambil alih mentah-mentah seluruh pertimbangan hukum yang diberikan Majelis Hakim Tingkat Pertama tanpa sedikitpun memberikan pertimbangan hukum sendiri ataupun memberikan penilaian-penilaian sendiri terhadap bukti-bukti yang diajukan dalam memeriksa dan memutus perkara a quo. Hal ini terlihat dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Banding halaman 5 alinea 2 dan 3. Pertimbangan hukum tersebut tidaklah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.9 K/Sip/1972 tanggal 19 Agustus 1972 dan No.951 K/Sip/1973 tanggal 9 Oktober 1970;

Hal. 22 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006

#### 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.

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)



Bahwa pertimbangan hukum yang demikian jelas-jelas sangat disayangkan karena tidak menjalankan tugas dan fungsinya yang diamanatkan oleh Pasal 33 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004. Sehingga terbuktilah Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara a quo telah salah dalam menerapkan hukum dan atau tidak melaksanakan hukum sesuai dengan ketentuan Undang-Undang karena tidak menjaga kemandirian peradilan dalam memeriksa dan memutus perkara, dan oleh karenanya harus dibatalkan ;

## **2. JUDEX FACTIE TELAH SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM DENGAN MEMUTUS BERDASARKAN BUKTI-BUKTI YANG TIDAK SAH.**

Bahwa dalam memeriksa dan memutus perkara a quo, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang diambil alih seluruhnya secara mentah-mentah oleh Majelis Hakim Tingkat Banding serta dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus dan mengadili perkara ini adalah didasarkan pada bukti-bukti yang tidak sah ;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya halaman 44 dan 45 yang diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi yaitu bukti T-1, T-2, T-3 a sampai dengan T-3 I, T-4, T-6 dan T-7 tersebut di atas semuanya hanya Foto copy dan tidak dapat menunjukkan aslinya;

Bahwa meskipun terhadap bukti-bukti yang tidak ada aslinya tersebut di atas, oleh Termohon Kasasi dilengkapi dengan bukti T-12 yaitu Surat Tanda Penerimaan Laporan No.Pol. 22/K/I/2001/SEK.PR tanggal 17 Januari 2001 tentang Surat Laporan Kehilangan oleh H. Moch. Amin J. AR, SH. terhadap surat-surat tanah asli milik M. Rusman. Dimana bukti T-12 itupun hanya berupa Foto copy yang dilegalisir dan tidak dapat menunjukkan aslinya, yang berarti menurut hukum bukti T-12 sama nilainya dengan bukti salinan dan tidak ada aslinya;

Bahwa seandainya bukti T-12 dianggap sah "quod non", tidak dapat menjadikan bukti-bukti T-1, T-2, T-3 a sampai dengan T-3 I, T-4, T-6 dan T-7 menjadi sah nilai pembuktiannya. Karena seharusnya bukti T-12 tersebut hanya dapat digunakan sebagai syarat untuk mengurus penerbitan salinan resmi surat-surat (T-1, T-2, T-3 a sampai dengan T-3 I, T-4, T-6 dan T-7) yang dilaporkan hilang tersebut kepada institusi yang berwenang menerbitkannya;

Hal. 23 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sementara bukti-bukti :

- T-14, yaitu surat dari Gubernur DKI Jakarta kepada Kepala Dinas PU DKI Jakarta No.1475/I.711.9 tanggal 2 Juni 2004;
- T-15 yaitu Surat DPRD DKI Jakarta No.531/078.1 tanggal 20 Juli 2004;
- T-16 yaitu Surat DPRD DKI Jakarta No.623/1.711.9 tanggal 9 Agustus 2004;

Bukti-bukti tersebut tidak ada relevansinya dengan masalah kepemilikan hak atas sebidang tanah obyek sengketa karena baik secara formil maupun materiil bukti-bukti tersebut tidak dapat melegitimasi keabsahan kepemilikan tanah obyek sengketa oleh Termohon Kasasi, mengingat institusi pemerintah yang mengeluarkan hak dan kewenangan menentukan hak kepemilikan bidang tanah. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum dalam pertimbangan hukumnya sehubungan dengan bukti-bukti tersebut karena :

- a. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdata dengan jelas menyatakan "Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya"
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.3609 K/PDT/1985 tanggal 9 Desember 1987;
- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.71 K/PDT/1974 tanggal 4 April 1976;

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka dengan jelas dan terang Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dalam menilai bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan sebagai dasar pertimbangan hukumnya dan oleh karenanya harus dibatalkan ;

### **3. JUDEX FACTIE TIDAK MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG CUKUP (ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD)**

Bahwa bukti kepemilikan tanah obyek sengketa baik yang diajukan Pemohon Kasasi maupun yang diajukan Termohon Kasasi masing-masing hanya berupa Girik dan belum diterbitkan dalam bentuk sertifikat, sehingga tidak ada bukti-bukti lain yang lebih kuat pembuktian kepemilikannya ;

Bahwa bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi untuk membuktikan hak kepemilikannya atas tanah obyek sengketa semuanya hanya berupa Foto copy dan tidak dapat menunjukkan aslinya dan oleh karenanya sebagaimana diuraikan dimuka nilai pembuktiannya adalah tidak sah ;

Hal. 24 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sementara Pemohon Kasasi untuk membuktikan hak pemilikannya atas tanah obyek sengketa mengajukan bukti-bukti, antara lain Bukti P-3, Bukti P-4, Bukti P-5, dan Bukti P-6;

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum dengan menolak bukti-bukti kepemilikan tanah obyek sengketa tersebut dengan mendasarkan kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.34 K/Sip/1960 tanggal 3 Februari 1960 dan No.84 K/Sip/1973 tanggal 25 Juni 1973;

Bahwa sesuai dengan azas "audi et alteram partem" terhadap Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.34 K/Sip/1960 tanggal 3 Februari 1960 dan No.84 K/Sip/1973 tanggal 25 Juni 1973, seharusnya juga dijadikan sebagai dasar pertimbangan dalam memberikan penilaian terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi sebagai dasar keabsahan pengakuan kepemilikan atas tanah obyek sengketa yaitu T-1, T-2, T-3 a sampai dengan T-3 I, T-4, T-6 dan T-7, yang seluruhnya berupa Foto copy dan tidak dapat menunjukkan aslinya ;

Bahwa oleh karenanya terhadap penerapan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang diambil alih seluruhnya oleh Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut adalah telah keliru karena sesuai dengan azas "audi et alteram partem" tidak menilai dan memberikan pertimbangan hukum secara seimbang dan adil kepada kedua belah pihak yang berperkara;

Bahwa sebagai akibat kesalahan penerapan hukum sehubungan dengan azas "audi et alteram partem", Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding juga salah karena tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup (onvoeldoende gemotiveerd) dan karenanya harus dibatalkan. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970;

#### **4. JUDEX FACTIE TIDAK MEMBERIKAN ALASAN HUKUM DAN TELAH LALAI DALAM MENERAPKAN HUKUM SEHUBUNGAN DENGAN BUKTI-BUKTI YANG DIAJUKAN OLEH PEMOHON KASASI/PEMBANDING/PENGGUGAT**

Bahwa untuk membuktikan kepemilikan tanah sengketa oleh Pemohon Kasasi telah mengajukan bukti-bukti P-3, P-4, P-5 dan P-6 adalah sah kepemilikannya sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.767 K/Sip/1970 tanggal 13 Maret 1971 dan No.775 K/Sip/1971 tanggal 6 Oktober 1971;

Hal. 25 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006

#### 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.

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 disamping itu sesuai dengan bukti P-8 yaitu Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Januari 1988, yaitu Surat Kuasa dari Dali bin Tian kepada Termohon Kasasi, sehingga berdasarkan bukti P-8 tersebut membuktikan bahwa Dali bin Tian sebagai Pemberi Kuasa adalah pemilik hak atas tanah obyek sengketa yang diakui Termohon Kasasi (M. Rusman) sebagai Penerima Kuasa;

Bahwa bukti P.10 yaitu Instruksi Walikotaamadya Jakarta Pusat No.33 Tahun 2005, tanggal 6 Juni 2005 pada instruksinya yang kesembilan, dengan jelas menyatakan :

“Dengan dikeluarkannya instruksi ini, maka instruksi Walikotaamadya Jakarta Pusat Nomor 19 Tahun 1999 tentang Pematokan/Pengukuran, Inventarisasi Ulang serta Perhitungan Harga Pasar Tanah atas nama M. Rusman Girik C Nomor 1081 dan C. Nomor 107 di jalan A. Yani / Let. Jend. Suprpto Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih dinyatakan tidak berlaku”;

Bahwa karena Pemohon Kasasi yang dapat membuktikan dengan Girik (sesuai dengan asli) bukti P-3, didukung dengan Letter C (sesuai dengan asli) bukti P-6 dan P-4 dan P-5 sehingga sesuai dengan Yurisprudensi tersebut Pemohon Kasasi yang dapat membuktikan sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa ;

Bahwa namun demikian Majelis Hakim Tingkat Pertama bukti Letter C atas nama Dali bin Tian (sesuai dengan asli) P-6, dinyatakan adalah bukan Letter C tanpa dengan tidak memberikan alasan atas pernyataan tersebut ;

Bahwa bukti P-6 (sesuai dengan asli) yang merupakan buku induk Kelurahan yang berisi daftar tanah-tanah yang ada di wilayah Kelurahan tersebut, kalau bukti P-6 dinyatakan bukan Letter C lalu disebut apa, seharusnya diberikan alasan;

Bahwa sesuai azas “putusan pengadilan harus memberikan alasan-alasan yang dijadikan sebagai dasar untuk mengadili, dan karena bukti P-6 yang penting artinya dalam pembuktian ini namun oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding tidak diberikan alasan, maka harus dibatalkan ;

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

**mengenai alasan-alasan ad. 1 s/d 4 :**

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Factie (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) tidak salah menerapkan

Hal. 26 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang tentang Mahkamah Agung (Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Factie* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **NY. DIJAH BINTI DALI BIN TIAN, dkk** tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. **NY. DIJAH BINTI DALI BIN TIAN**, 2. **NY. LIMAH BINTI DALI BIN TIAN**, 3. **NY. DIYAH BINTI DALI BIN TIAN** tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **KAMIS TANGGAL 15 NOPEMBER 2007** oleh German Hoediarto, SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, M. Imron Anwari, SH.SpN.MH. dan Timur P. Manurung, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim

Hal. 27 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006

#### 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.

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

Anggota tersebut dan dibantu oleh Made Suweda, SH.MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :  
ttd./M.Imron Anwari, SH.SpN.MH.  
ttd./Timur P.Manurung, SH.

K e t u a :  
ttd./German Hoediarto, SH.

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i ..... Rp. 6.000,-
  2. R e d a k s i ..... Rp. 1.000,-
  3. Administrasi kasasi .... Rp. 493.000,-
- J u m l a h..... Rp. 500.000,-

Panitera Pengganti :  
ttd./Made Suweda, SH.MH.

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n.Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**MUH.DAMING SUNUSI, SH.MH.**

NIP.040030169.

Hal. 28 dari 28 hal. Put. No. 2549 K/Pdt/2006

*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. 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)*