



**PUTUSAN**  
**Nomor 801/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**SUGENG RIYANTO, S. SOS**, NIK: 3275110102760002, Tempat dan Tanggal Lahir: Kebumen, 1 Februari 1976, Agama: Islam, Pekerjaan: Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kp. Pabuaran, RT 001 RW 002, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi., dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Endang, S.H., M.H., dk, Para Advokat pada kantor hukum *H. ENDANG, S.H., M.H. & PARTNERS*, berkantor di Taman Kopo Katapang Blok G – 2 No. 11 Kec. Katapang Kab. Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Desember 2021, sebagai Penggugat;

Lawan:

**1. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT CQ.**

**DIRJEN BINA MARGA CQ. DIREKTORAT JALAN BEBAS HAMBATAN**, berkedudukan di Gd. Binamarga Lt. 3, Jl. Pattimura No. 20 Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12110, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Pujiono, S.H., M.H., dkk, Para Pegawai, berkantor di Gd. Binamarga Lt. 3, Jl. Pattimura No. 20 Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12110, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 04/SK/BK/2022 tanggal 11 Oktober 2022 *juncto* Surat Tugas No. 649/ST-32.16.100.MP.02.01/X/2022 tanggal 18 Oktober 2022, sebagai Tergugat I;

**2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI PROVINSI**

**JAWA BARAT**, berkedudukan di Jl. Daha Blok B4 Komplek Lippo Cikarang Kode Pos 17550, dalam hal ini memberikan kuasa kepada David Agam, S.H., M.H., dkk, Para Pegawai, berkantor di Jl. Daha Blok B4 Komplek Lippo Cikarang Kode Pos 17550, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 734/SKu-32.16.MP.02.01/XI/2022 tanggal 22 November 2022 *juncto*

*Halaman 1 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.*



Surat Tugas No. 735/ST-32.16.MP.02.01/XI/2022 tanggal 22 November 2022, sebagai Tergugat II;

**3. PT SUCOFINDO APPRAISAL UTAMA/KJPP IJR**, berkedudukan di Graha Sucofindo Lantai 10 Jalan Raya Pasar Minggu Kav 34, Pancoran Jakarta Selatan, sebagai Tergugat III; Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak-pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan pihak-pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 1 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 5 September 2022 dengan Nomor Register 801/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Pemilik Sah Sebidang Tanah Hak Milik Tanah Adat seluas 5.065 m<sup>2</sup> (lima ribu enam puluh lima meter persegi) Persil Nomor 88, Blok 16, dengan Kohir Nomor 442/012-940, yang terletak di desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan nama Kampung Cinyosog RT 004 RW 003, dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor : 32.18.010.007.016- 0008.0, atas nama BERLIN SEMBIRING;
2. Bahwa PENGGUGAT memperoleh Tanah tersebut melalui transaksi Jual Beli dengan membelinya dari Tuan BERLIN SEMBIRING, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan Bango Raya Nomor 1, RT 008 RW 003, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Akta PPJB Nomor : 45 tanggal 22 April 2013 yang dibuat Pejabat Notaris MUHAMAD MUJAKI, SH, berkantor di Ruko Taman Aster Blok A No. 5A Telaga Asih, Cikarang Barat, Bekasi;
3. Bahwa Tanah PENGGUGAT masuk pada rute Jalan Tol Cimanggis-Cibitung II (Cimaci II), dengan No. Bidang 195/Cimaci, luas 2.846 M<sup>2</sup>, dimana TERGUGAT – I bertindak selaku Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 UU Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
4. Bahwa Tanah PENGGUGAT dengan No. Bidang 195/Cimaci, luas 2.846 M<sup>2</sup>, yang terkena dampak Proyek Jalan Tol oleh PARA TERGUGAT diproses secara sepihak tanpa persetujuan PENGGUGAT dengan nilai Ganti Kerugian sebesar Rp

*Halaman 2 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.*

#### **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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- 3.014.800.000,- (tiga miliar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah) dan uangnya dititipkan secara konsinyasi melalui Permohonan Penetapan Konsinyasi yang diajukan TERGUGAT – I dan ditetapkan melalui Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr, yang mendasarkan penilaian hanya berdasarkan Luasan Tanah Terdampak, Bangunan dan SPL, serta tanaman secara umum (dibulatkan) tanpa dinilai masing-masing item yang berada di atas tanah. Jika dinilai secara b u l a t , rata-rata per meter persegi, nilai penggantian kerugian per meter persegi hanya sekitar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)/m<sup>2</sup>;
5. Bahwa Penilaian Ganti Kerugian yang disampaikan TERGUGAT- II tidak sama dengan yang PENGGUGAT terima dan miliki. Yakni dimana dalam lampiran bukti tertulis nama KJPP Toto Suharto & Rekan Padahal semestinya Resume Penilaian Ganti Kerugian dikeluarkan oleh PT Sucofindo Aprasial Utama/KJPP IJR yang berkantor di Graha Sucofindo Lantai 10 Jalan Raya Pasar Minggu Kav 34, Pancoran Jakarta Selatan, sebagaimana yang PENGGUGAT terima dan miliki dari Panitia Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimaci. Hal ini jelas merupakan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Tergugat – II;
6. Bahwa Objek Tanah yang diajukan Penetapan Konsinyasi secara sepihak Oleh TERGUGAT – I ke Pengadilan Negeri Cikarang Bekasi, sebagaimana termaktub dalam paragraf 2 halaman 4 Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr, dalam pertimbangannya disebutkan Terletak di Kelurahan/Desa Cijengkol Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi padahal tanah PENGGUGAT yang benar adalah berada di desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat dikenal dengan nama Kampung Cinyosog RT 004 RW 003. Dengan demikian jelas Penetapan Konsinyasi tersebut cacat hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Bahwa TERGUGAT - I dan TERGUGAT – II tidak transparan dalam proses pengadaan tanah, dimana TERGUGAT – I dan TERGUGAT - II baru memberitahukan kepada PENGGUGAT setelah 2 (dua) bulan 11 hari dari tanggal Penetapan Rekapitulasi Uang Ganti Kerugian tanggal 6 Maret 2017, yang merupakan kutipan dari Laporan Penilaian No. 0006B.1/PA/JMM-III/2017 tanggal 6 maret 2017 Yakni baru diberikan kepada PENGGUGAT pada hari senin tanggal 15 Mei 2017 dalam acara“Musyawarah Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung” melalui Surat Nomor : 499/300-32.16/V/2017 tanggal 4 Mei 2017 perihal : Undangan Musyawarah Desa Burangkeng, Bentuk dan besarnya Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung. Dalam hal ini musyawarahnyapun tidak pernah dilakukan oleh Tergugat – I dan Tergugat – II dengan Penggugat, tapi hanya memberikan amplop



- yang tidak boleh dibuka ditempat, sehingga jelas Tergugat – I dan Tergugat – II menetapkan nilai ganti rugi tanah Penggugat secara sepihak;
8. Bahwa PARA TERGUGAT dalam melakukan penilaian ganti kerugian menghilangkan Objek-objek Penilaian dan Aspek-Aspek Penilaian lainnya seperti PONDASI BATU KALI KELILING yang ada pada tanah PENGGUGAT, dan kerugian lain yang dapat dinilai yakni Kerugian Non Fisik berupa SOLATUM, BIAYA TRANSAKSI, KOMPENSASI MASA TUNGGU, PREMIUM, dan ASPEK PENILAIAN LAINNYA berdasarkan LETAK STRATEGIS dan FUNGSI PERUNTUKAN tanah PENGGUGAT. Dengan dihilangkannya Objek-objek Penilaian yang ada diatas bidang tanah milik PENGGUGAT jelas-jelas perbuatan PARA TERGUGAT telah bertentangan dengan hukum yang berlaku;
9. Bahwa nilai kerugian yang ditetapkan secara sepihak oleh PARA TERGUGAT dengan dihilangkannya Objek Penilaian dan Aspek-aspek Penilaian lainnya baik fisik maupun non fisik yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat di nilai, apa yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT jelas-jelas melanggar hukum tidak sesuai dengan ketentuan UU Pengadaan Tanah No. 2 Tahun 2012, Pasal 33 yang menerangkan “Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh Penilai dilakukan bidang perbidang tanah meliputi: Tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai”;
10. Bahwa Nilai kerugian yang ditetapkan secara sepihak oleh PARA TERGUGAT tidak mencerminkan asas keadilan, tidak proporsionalitas, tidak manusiawi, bukan berdasarkan kesepakatan dan tidak melibatkan PENGGUGAT, tidak pula memperhatikan letak strategis dan sisi ekpektasi usaha di lokasi tanah, bahkan merupakan tindakan yang dzalim Sebab, tanah lainnya di lokasi yang satu hamparan yang terdampak diberikan nilai penggantian kerugian dengan besaran yang wajar Padahal berdasarkan ketentuan Pasal 2 UU Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ditegaskan:
- “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas : a. kemanusiaan; b. keadilan; c. kemanfaatan; d. kepastian; e. keterbukaan; f. kesepakatan; g. keikutsertaan; h. kesejahteraan; i. keberlanjutan; dan j. keselarasan.”;*
11. Bahwa terlebih lagi tindakan PARA TERGUGAT yang menetapkan nilai kerugian secara sepihak dan tidak menyeluruh dalam melakukan penilaian ganti kerugianatas faktor- faktor nilai yang harus diperhitungkan, tidak menjamin kepentingan hukum PENGGUGAT. Padahal, dalam ketentuan Pasal 3 UU Nomor



- 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, tegas menyebutkan: *"Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap MENJAMIN KEPENTINGAN HUKUM PIHAK YANG BERHAK ."*;
12. Bahwa berdasarkan Rekapitulasi Uang Ganti Kerugian pada tanah lain yang terdampak proyek Tol Cimaci II, yang ditetapkan pada No. Bidang 201 atas Nama YUYUM (Ahli Waris Mulyadi) yang berada diluar sisi bahu jalan yang tidak terdampak langsung (Berbeda dengan Tanah PENGGUGAT pada No. Bidang 195 yang SANGAT VITAL yaitu peruntukan tanah PENGGUGAT digunakan sebagai JALAN UTAMA TOL CIMANGGIS-CIBITUNG yang membentang dari sisi bahu jalan sebelah kiri sampai dengan sisi bahu sebelah kanan Tol tersebut. No. Bidang 201 atas Nama YUYUM (Ahli waris Mulyadi) dengan luas tanah 110 M2 ditetapkan dengan total Nilai Ganti Rugi sebesar Rp. 564.800.000,- (lima ratus enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) yang jika dihitung secara rata-rata per meter persegi, nilai penggantian kerugian per meter persegi sekitar Rp 5.000.000,- (lima jutarupiah);
13. Bahwa dengan adanya Fakta Peruntukan dan Penggunaan Pemanfaatan Lahan tanah milik PENGGUGAT yang sangat STRATEGIS dan VITAL tersebut yaitu sebagai JALAN UTAMA atau ROHNYA JALAN TOL tersebut yang membentang dari sisi bahu jalan sebelah kiri- sisi bahu jalan sebelah kanan, SEHARUSNYA ganti rugi yang diberikan kepada PENGGUGAT lebih tinggi dan lebih mahal harga tanahnya dari ganti rugi yang diberikan kepada YUYUM (Ahli waris mulyadi);
14. Bahwa dengan adanya fakta tersebut di atas menjadi bukti bahwa tindakan PARA TERGUGAT yang menetapkan nilai kerugian secara sepihak dan tidak menyeluruh dalam melakukan penilaian ganti kerugian atas fakto-faktor nilai yang mesti diperhitungkan, merupakan tindakan yang mengabaikan rasa keadilan dan menghilangkan asas kepastian hukum bagi PENGGUGAT, tidak manusiawi, tidak terbuka dan tidak selaras dengan kepentingan negara yang wajib memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi setiap warga negaranya, serta tidak membedakan perlakuan dan pembedaan hak hukum Mengingat ketentuan Pasal 27 ayat (1) UUD 1945 menegaskan semua warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum;
15. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT di dalam Pengadaan Tanah dan Penyelenggaraannya tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1, Ayat 2, UU No. 2 Tahun 2012 menerangkan *"Pengadaan tanah dengan pemberian ganti kerugian yang LAYAK dan ADIL"*;



16. Sangat jelas disini bahwa di dalam pemberian ganti rugi yang diberikan oleh PARA TERGUGAT kepada PENGUGAT sangat TIDAK ADIL dan sangat TIDAK LAYAK serta SANGAT MERUGIKAN. Seharusnya yang lebih layak mendapatkan PRESTIGE NILAI TERTINGGI adalah SUGENG (PENGUGAT) bukan YUYUM;
17. Bahwa adalah layak dan adil sesuai dengan prinsip-prinsip pengadaan tanah untuk kepentingan umum jika nilai ganti rugi atas tanah PENGUGAT lebih besar dari tanah YUYUM yang berada di luar sisi bahu jalan yang tidak terdampak langsung dibandingkan dengan Tanah PENGUGAT pada No. Bidang 195 yang peruntukannya sebagai JALAN UTAMA TOL tersebut yang membentang dari sisi bahu jalan sebelah kiri-sisi bahu jalan sebelah kanan, yang semestinya nilai ganti rugi yang diberikan kepada PENGUGAT, LEBIH BESAR 2 KALI LIPAT dari harga tanah YUYUM (Pada tahun 2017), sedangkan sekarang nilai harga tanah PENGUGAT sudah jauh berbeda dikarenakan jarak waktunya sudah sangat lama yaitu 5,5 tahun, maka jika dihitung dengan memasukkan semua Objek dan Aspek Penilaian yang ada diatas tanah tersebut baik penilaian fisik maupun non fisik serta Aspek Penilaian letak strategis dan dari sisi bisnis yang sudah dikonsepsi sebelumnya oleh PENGUGAT ganti rugi yang diberikan seharusnya 3 kali lipat atau setara Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah)/M2 pada tahun 2022 ini;
18. Pada tahun 2017 atau 5,5 tahun yang lalu ganti rugi yg diberikan kepada PENGUGAT seharusnya 2 kali lipat dari ganti rugi YUYUM, dan ini, dan itu SANGAT RASIONAL/LOGICAL CONSISTENCY yang merupakan prinsip rasional AHP, terdapat makna terkandung dalam konsep konsistensi yaitu: MATRIKS Perbandingan bersifat resiprokal, yang artinya Jika A1 (TANAH SUGENG) adalah 2 kali lebih penting dari A2 (TANAH YUYUM), maka A2 adalah setengah kali lebih penting dari A1 (SUGENG);  
Maka harga tanah A1 (TANAH SUGENG) yang pemanfaatan lahannya diperuntukan untuk JALAN UTAMA atau ROHNYA TOL tersebut, seharusnya harga tanah dan ganti ruginya 2 kali lipat punya YUYUM;
19. Bahwa terhadap proses penetapan Nilai Ganti Rugi Tanah PENGUGAT dilakukan oleh PARA TERGUGAT secara sepihak, tidak transparan dan tidak melibatkan PENGUGAT sebagai pihak terdampak untuk melakukan musyawarah guna mencapai mufakat Padahal, berdasarkan ketentuan pasal 37 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, disebutkan bahwa : *"Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti*





kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 34.” Penggugat tidak pernah dilibatkan untuk mengukur tanah, menaksir harga tanah, tidak pernah diajak musyawarah bahkan sama sekali tidak pernah tau penentuan nilai harga tanah tersebut, sehingga Para Tergugat telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum;

20. Bahwa terlebih lagi hasil Penilaian atas Ganti Kerugian Tanah baru diberikan oleh TERGUGAT – II kepada PENGGUGAT setelah 2 (dua) bulan 11 hari dari tanggal Penetapan Rekapitulasi Uang Ganti Kerugian tanggal 6 Maret 2017, yang merupakan kutipan dari Laporan Penilaian No. 0006B.1/PA/JMM-III/2017 tanggal 6 maret 2017 Yakni baru diberikan kepada PENGGUGAT pada hari senin tanggal 15 Mei 2017 dalam acara “Musyawarah Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung” melalui Surat Nomor : 499/300-32.16/V/2017 tanggal 4 Mei 2017 perihal : Undangan Musyawarah Desa Burangkeng, Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis- Cibitung;
21. Bahwa penetapan Nilai Ganti Kerugian yang ditetapkan PARA TERGUGAT adalah Cacat Hukum sebab proses dan prosedurnya tidak melalui mekanisme Musyawarah dan mufakat sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan pasal 37 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
22. Bahwa PENGGUGAT dan para pemilik tanah terdampak lainnya diberikan Surat Undangan No. 499/300-32.16/V/2017 tanggal 4 Mei 2017, dan oleh Pihak Desa diberikan kepada PENGGUGAT pada hari Minggu tanggal 14 Mei 2017 (1 hari sebelumnya) agar hadir di Kantor Desa Burangkeng pada hari Senin tanggal 15 Mei 2017 Jam 09.30 WIB. PENGGUGAT dan para pemilik tanah terdampak lainnya langsung diberikan/dibagikan sebuah AMPLOP PUTIH dari pihak yang berkepentingan dan/atau Panitia Pengadaan Tanah Tol tanpa terlebih dahulu melakukan musyawarah. PENGGUGAT dan para pemilik tanah terdampak lainnya diminta langsung menandatangani suatu berkas, ketika ada yang mempertanyakan penandatanganan dan isi AMPLOP PUTIH mengingat amplop dalam keadaan tertutup, Panitia langsung marah;
23. Bahwa dalam pertemuan tersebut, Para Tergugat sebagai Panitia pengadaan tanah jalan tol menyampaikan secara lisan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - a. Bahwa tanah milik PENGGUGAT dan para pemilik tanah terdampak lainnya yang terdampak jalan tol hakekatnya sama dengan beramal jaryah;



- b. Bahwa terhadap pembagian amplop yang tertutup, PENGGUGAT dan para pemilik tanah terdampak lainnya diminta untuk tidak tanya dan tengok kanan kiri, nilai kerugian atas tanah terdampak masing-masing ada dalam amplop;
- c. Bahwa PENGGUGAT dan para pemilik tanah terdampak lainnya tidak boleh saling bertanya tentang besaran nilai kerugian antara satu pemilik tanah dengan pemilik tanah lainnya;
24. Bahwa PENGGUGAT kaget karena tiba-tiba pada tanggal 07 September 2020, PENGGUGAT menerima Risalah Panggilan Aanmaning Nomor : 37/Eks/2020/PN.Ckr Jo Nomor: 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr, atas Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh AGUNG SAPTO BAWONO ST sebagai PEMOHON EKSEKUSI pada Pengadilan Negeri Cikarang Surat Panggilan ternyata sudah diterima Pihak Kepala Desa Burangkeng pada tanggal 04 September 2020, sementara oleh pihak desa baru diberikan kepada PENGGUGAT tanggal 07 September 2020 Padahal, panggilan Aanmaning berlaku untuk hari Rabu, tanggal 08 September 2020;
25. Bahwa dalam Risalah Panggilan Aanmaning Nomor : 37/Eks /2020/PN.Ckr Jo Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr, merujuk pada Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 1/Pdt.Kons /2020/PN.Ckr. didalam penetapan pengadilan tersebut terdapat kejanggalan:
- a. Bahwa bukti Resume Penilaian Ganti Kerugian yang disampaikan TERGUGAT I tidak sama dengan bukti yang PENGGUGAT terima dan miliki Yakni dimana dalam lampiran bukti tertulis nama KJPP Suharto & Rekan. Padahal semestinya Resume Penilaian dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Immanuel Johnny dan Rekan yang berkantor di Graha Sucofindo Lantai 10 Jalan Raya Pasar Minggu Kav 34, Pancoran Jakarta Selatan, sebagaimana yang PENGGUGAT terima dan miliki dari Panitia Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimaci II;
- b. Bahwa Bukti berupa Foto Copy Nilai Penggantian Wajar tidak sesuai dengan Bukti yang PENGGUGAT terima dan miliki, yaitu bukti Lampiran tertulis nama KJPP Suharto & Rekan. Padahal semestinya Resume Penilaian dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Immanuel, Johnny dan Rekan yang berkantor di Graha Sucofindo Lantai 10 Jalan Raya Pasar Minggu Kav 34, Pancoran Jakarta Selatan, sebagaimana yang PENGGUGAT terima dan miliki dari Panitia Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimaci;
- c. Bahwa pada paragraf 2 halaman 4 Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr, dalam pertimbangannya hakim menyatakan :“Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P.6 Resume Penilaian Ganti Rugi





Rencana Pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung II, Terletak di Kelurahan/Desa Cijengkol Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi KJJP Toto Suharto & Rekan, dan P-7, Nilai Penggantian Wajar Bidang Per Bidang tanah dan Tegakan Bidang Nomor: 195 Desa/Kelurahan Burangkeng Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi KJJP Toto Suharto & Rekan, nilai ganti rugi bidang tanah, tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan Tanah Termohon Konsinyasi sebesar Rp. 3,014.800.000,- (tiga miliar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah)."

- d. Lokasi tanah yang disebutkan dalam Pertimbangan Putusan dimaksud pada paragraph 2 halaman 4, bukanlah lokasi Tanah Milik PENGGUGAT, yakni terletak di Kelurahan/Desa Cijengkol Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi. Yang benar adalah bahwa Lokasi Tanah Milik PENGGUGAT berada di desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi Jawa Barat, dikenal dengan Kampung Cinyosog, RT 004 RW 003 Tim Penilai jugabukan dari KJPP Toto Suharto & Rekan, melainkan dari PT Sucofindo Aprasial Utama/KJPP IJR;
26. Bahwa dalam paragraf ke-3 baris ke 6 halaman 4 Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr,dalam pertimbangannya hakim menyatakan : "Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.8 Undangan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung II Kelurahan/Desa Cijengkol Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi tanggal 15 Mei 2017. Bukti P.10 Berita Acara kesepakatan Musayawarah Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis – Cibitung II Kelurahan/Desa Cijengkol Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi tanggal 15 Mei 2017, Bukti P.11 Berita Acara Pihak yang berhak menolak Bentuk/Besarnya Ganti Kerugian Berdasarkan Hasil Musyawarah dan Tidak Mengajukan Keberatan Ke Pengadilan Nomor : 542/BA-32.16/PT/XII/2019 tanggal 16 Desember 2019, ternyata Termohon adalah pihak yang berhak terhadap Objek yang terkena pengadaan tanah jalan tol Cimanggis – Cibitung II." Lokasi tanah yang disebutkan dalam Pertimbangan Putusan dimaksud pada paragraf ke-3 baris ke 6 halaman 4, bukanlah lokasi Tanah Milik PENGGUGAT, yakni terletak di Kelurahan/Desa Cijengkol Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi. Yang benar adalah bahwa Lokasi Tanah Milik PENGGUGAT berada di desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan nama Kampung Cinyosog, RT 004 RW 003;
27. Bahwa di dalam BERITA ACARA PENAWARAN, No. 1/Pdt.P/Kons/2020/PN.Ckr, tidak sesuai yaitu untuk melakukan penawaran pembayaran uang ganti kerugian atas pengadaan tanah jalan Tol CILINCING-CIBITUNG,maka atas BERITA ACARA PENAWARAN tersebut cacat hukum atau tidak memiliki kekuatan hukum;



28. Bahwa oleh karenanya Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr, cacad hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum;
29. Bahwa seandainya PARA TERGUGAT sejak awal terbuka dalam proses penawaran, musyawarah dan penetapan Nilai Ganti Kerugian kepada PENGGUGAT, atau setidaknya PARA TERGUGAT memberi penilaian terhadap Tanah PENGGUGAT yang terdampak Proyek berupa Tanah dengan No. Bidang 195/Cimaci, luas 2.846 M<sup>2</sup>, setara dengan tanah terdampak lainnya dengan No. Bidang 201 atas Nama Hj. Yuyum (ahli waris Mulyadi) dengan luas tanah 110 M<sup>2</sup> yang ditetapkan dengan total Nilai Ganti Rugi sebesar Rp. 564.800.000,- (lima ratus enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) yang jika dinilai secara rata-rata per meter persegi, nilai penggantian kerugian per meter persegi sekitar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), maka PENGGUGAT tentulah dapat memahami dan menerimanya;
30. Bahwa PENGGUGAT selaku Pihak yang Berhak tidak pernah melepaskan hak Tanah PENGGUGAT selaku Pemilik Tanah kepada TERGUGAT – I atau pihak lainnya, baik sebagian maupun keseluruhannya, baik dengan Transaksi Jual Beli, Transaksi Hibah, Transaksi Pelepasan Hak, Penerimaan Konsinyasi, Ganti Rugi, atau transaksi apapun bentuknya Karena itu, PENGGUGAT adalah Pemilik Sah Tanah PENGGUGAT yang dilindungi hukum serta berhak secara penuh tanpa ada halangan dari siapapun untuk memanfaatkan Tanah PENGGUGAT secara bebas;
31. Bahwa mengingat ketentuan Pasal 5 UU Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ditegaskan bahwa :  
“Pihak yang Berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.”;
32. Bahwa oleh karena PENGGUGAT sedang melakukan upaya hukum melalui Gugatan ini, oleh karenanya demi hukum Tanah Objek Gugatan masih milik sah PENGGUGAT dan tidak boleh diganggu gugat oleh siapapun (status quo) sampai perkara ini memperoleh keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap;
33. Bahwa pada awalnya PENGGUGAT sebenarnya dapat menginsyafi dan menerima keputusan TERGUGAT jika nilai kerugian ditetapkan secara wajar, transparan, tidak zalim, memperhatikan lokasi Tanah PENGGUGAT, memperhatikan nilai keekonomiannya, ATAU PALING TIDAK NILAI GANTI KERUGIANNYA DIPERSAMAKAN dengan tanah pada No. Bidang: 201 atas Nama YUYUM (ahli waris Mulyadi) dengan luas tanah: 110 M<sup>2</sup> ditetapkan dengan total Nilai Ganti Rugi sebesar Rp. 564.800.000,- (lima ratus enam puluh empat juta delapan ratus ribu



rupiah) yang jika dinilai secara rata-rata per meter persegi, nilai penggantian kerugian per meter persegi sekitar Rp 5.000.000,-

(lima juta rupiah); berdasarkan bukti PENERIMA UGR dari KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT, DIREKTORAT JENDERAL BINA MARGA, DIREKTORAT JALAN BEBAS HAMBATAN, PERKOTAAN DAN FASILITAS JALAN DAERAH, PENGADAAN TANAH JALAN TOL CIMANGGIS-CIBITUNG II, Tanggal 12 Januari 2018;

34. Bahwa untuk saat ini karena harga tanah tersebut sudah naik 3 kali lipat, maka Penggugat tidak akan menerima besaran ganti rugi sekalipun harganya Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah/m<sup>2</sup>), akan tetapi pada saat ini PENGUGAT menuntut pembayaran harga ganti rugi sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah/m<sup>2</sup>), belum termasuk perhitungan kerugian bangunan, dan kerugian non fisik lainnya yang nanti akan dihitung besaran nilai kerugiannya;
35. Bahwa TERGUGAT – I telah memasukan bukti keliru berupa Bukti P.6 Resume Penilaian Ganti Rugi Rencana Pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung II, Terletak di Kelurahan/Desa Cijengkol Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi KJPP Toto Suharto & Rekan, sebagai dasar Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr;
36. Bahwa TERGUGAT – I telah memasukan bukti keliru berupa P.8 Undangan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis- Cibitung II Kelurahan/Desa Cijengkol Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi tanggal 15 Mei 2017 Bukti P.10 Berita Acara kesepakatan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis – Cibitung II Kelurahan/Desa Cijengkol Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi tanggal 15 Mei 2017, sebagai dasar Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr;
37. Bahwa TERGUGAT - II telah melakukan tindakan yang tidak transparan dalam proses pengadaan tanah, dimana Tergugat - II baru memberitahukan kepada PENGUGAT setelah 2 (dua) bulan 11 hari dari tanggal Penetapan Rekapitulasi Uang Ganti Kerugian tanggal 6 Maret 2017, yang merupakan kutipan dari Laporan Penilaian No. 0006B.1/PA/JMM-III/2017 tanggal 6 maret 2017 Yakni baru diberikan kepada PENGUGAT pada hari senin tanggal 15 Mei 2017 dalam acara “Musyawarah Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis- Cibitung” melalui Surat Nomor : 499/300-32.16/V/2017 tanggal 4 Mei 2017 perihal : Undangan Musyawarah Desa Burangkeng, Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis- Cibitung;



38. Bahwa TERGUGAT – I telah mengajukan penetapan sepihak melakukan penilaian ganti kerugian tidak memasukan unsur benda yang berkaitan dengan tanah berupa PONDASI BATU KALI KELILING yang ada pada tanah PENGUGAT, dan kerugian lain yang dapat dinilai yakni Kerugian Non Fisik berupa SOLATUM, BIAYA TRANSAKSI, KOMPENSASI MASA TUNGGU, PREMIUM, dan ASPEK PENILAIAN LAINNYA berdasarkan LETAK STRATEGIS dan FUNGSI PERUNTUKAN tanah PENGUGAT;
39. Bahwa demi keadilan dan berdasarkan ketuhanan yang maha esa, Majelis Hakim dapat menetapkan nilai atas Objek Tanah PENGUGAT yang terdampak proyek Tol Cimanggis-Cibitung (Cimaci II), dengan No. Bidang 195/Cimaci, luas 2.846 M2 sesuai dengan nilai harga pasar saat ini;
40. Bahwa agar TERGUGAT mentaati isi putusan dalam perkara ini, maka PARA TERGUGAT beralasan untuk dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini;
41. Bahwa agar Gugatan tidak Illusoir, maka Mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan putusan ini dapat dijalankan secara serta merta meskipun ada upaya Verzet, Banding, kasasi dari PARA TERGUGAT;
- Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, selanjutnya PENGUGAT mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:
- Primair :
1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Penggugat berhak terhadap ganti rugi atas tanah milik Penggugat yang digunakan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung Bidang 195/CIMACI - II seluas 2.846 m2;
  3. Membatalkan Penilaian ganti rugi dari Kantor Appraisal PT. SUCOFINDO APPRAISAL UTAMA/KJPP IJR
  4. Menetapkan ganti rugi yang harus dibayar TERGUGAT – I kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah)/M2, ditambah Plus dengan objek kerugian fisik dan non fisik yang ada diatas tanah tersebut;
  5. Menyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr;
  6. Menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan ;
  7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) walaupun ada verzet, banding dan kasasi;

*Halaman 12 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.*



8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, masing-masing pihak menghadap Kuasanya sebagaimana telah disebutkan di atas, kecuali untuk Tergugat III, yang mana tidak datang menghadap dan tidak menyuruh wakil atau kuasanya untuk datang menghadap di persidangan walau telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum; sebagaimana dalam surat panggilan yang telah dilakukan oleh Jurusita dan telah dibacakan di persidangan, yaitu masing-masing sebagai berikut:

1. Surat Panggilan Nomor 801/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel., pada tanggal 20 September 2022, untuk datang menghadap dipersidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada tanggal 28 September 2022;
2. Surat Panggilan Nomor 801/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel., pada tanggal 5 Oktober 2022, untuk datang menghadap dipersidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada tanggal 19 Oktober 2022;
3. Surat Panggilan Nomor 801/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel., pada tanggal 8 November 2022, untuk datang menghadap dipersidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada tanggal 23 November 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Kamijon, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Oktober 2022, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I dan Tergugat II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;



Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

**A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

**(Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Mengadili dan MemutusPerkara A quo)**

1. Bahwa Penggugat dalam gugatan a quo mendalikan bahwa Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dianggap menetapkan nilai ganti kerugian atas bidang tanah penggugat yang terkena pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung secara tidak layak I dan adil adalah dalil yang mengada-ngada karena prosedur penetapan nilai ganti kerugian yang dilakukan merupakan tahapan-tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang merupakan tata kerja administrasi negara;
2. Bahwa adalah fakta hokum Tergugat I merupakan pejabat pemerintahan yang diangkat berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 542/KPTS/M/2020 tanggal 3 Juni 2020;
3. Bahwa kewenangan memeriksa dan mengadili pengadilan terkait perbuatan melawan hukum oleh badan/pejabat pemerintah dapat dijelaskan sebagai berikut:
  - a. Tergugat I selaku Instansi yang Memerlukan Tanah merupakan badan dan/atau pejabat pemerintahan yang melakukantugas dan fungsi pemerintahan sesuai dengan definisi Pejabat Pemerintahan dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
  - b. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung merupakan Tindakan Pemerintahan untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan sesuai dengan definisi Tindakan Pemerintahan dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
  - c. Bahwa oleh karena Tergugat I merupakan pejabat pemerintahan, maka setiap sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara warga masyarakat dengan pejabat pemerintahan sebagai akibat dari dilakukannya Tindakan pemerintahan diajukan dengan berpedoman pada ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Over heidsdaad) (selanjutnyadisebut PERMA NO. 2 TAHUN 2019);

*Halaman 14 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.*





- d. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) PERMA NO. 2 TAHUN 2019 yang berbunyi:

*"Pasal 2"*

**(1) Perkara Perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan pengadilan tata usaha negara."**

- e. Bahwa sesuai dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2019 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan huruf E Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara angka 2 dan angka 3 menyatakan pada intinya **Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili perkara-perkara berkaitan dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU No. 2 Tahun 2012) dan sengketa Tindakan/perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan sesuai dengan ketentuan PERMA No 2 Tahun 2019;**
4. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka demi hukum **segala gugatan atau perkara Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tindakan/Perbuatan pemerintahan merupakan yurisdiksi, wewenang dan/atau kompetensi absolute Pengadilan Tata Usaha Negara;**
5. Bahwa oleh karena gugatan Perbuatan Melawan Hukum Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, maka demi hukum berdasarkan ketentuan Pasal 134 HIR/Pasal 160 RBg dan Pasal 132 RV serta Perma Nomor 2 Tahun 2019, **Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;**
- Bahwa berdasarkan uraian-uraian dasar-dasar hukum, fakta-fakta dan argumentasi tersebut diatas, berdasar hukum kiranya bagi Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Penggugat dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo.

#### **B. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF**

**(Objek Gugatan Merupakan Barang Tidak Bergerak yaitu Se bidang Tanah Seluas 2.846 m2 berada di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, Maka Gugatan Seharusnya Diajukan di Pengadilan Negeri Cikarang);**

1. Bahwa dalam gugatan a quo, obyek gugatan yang dipermasalahkan Penggugat berupa sebidang tanah milik Penggugat Seluas 2.846 m2 berada di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi yang terkena pengadaan tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung dengan uang ganti kerugian yang telah dititipkan di

*Halaman 15 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.*



Pengadilan Negeri Cikarang sebesar Rp 3.014.800.000 melalui Penetapan Nomor: 1/Pdt. P.Kons/2020/PN.Ckr.;

2. Bahwa Pasal 118 ayat (3) HIR mengatur bahwa apabila obyek gugatan berupa barang tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana benda tidak bergerak tersebut berada;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HIR tersebut, gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan **Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili gugatan a quo**;
4. Bahwa seharusnya gugatan a quo diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Cikarang dimana obyek gugatan berada;
5. Bahwa lebih lanjut lagi dalam Petitum Primair angka 5 halaman 12 gugatan a quo, Penggugat meminta Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang nomor: 01/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr mengenai penitipan ganti kerugian obyek gugatan a quo;
6. Bahwa adalah fakta hukum Penetapan nomor: 01/Pdt Kons/2020/PN Ckr dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Cikarang dan tidaklah dibenarkan Pengadilan Negeri setingkat di wilayah hukum yang berbeda membatalkan Penetapan Pengadilan dimaksud;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dasar-dasar hukum, fakta-fakta dan argumentasi tersebut diatas, berdasar hokum kiranya bagi Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Penggugat dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo.

#### C. EKSEPSI NEBIS IN IDEM

**(Gugatan a quo Memiliki Kesamaan Obyek dan Subyek dalam Perkara Nomor: 143/Pdt.G/2021/PN. Ckr, Perkara Nomor: 218/Pdt.G/2020/PN.Ckr dan Perkara Nomor 219/Pdt.Bth/2020/PN.Ckr yang Saat ini Putusannya telah Berkekuatan Hukum Tetap)**

	143/Pdt G/2021/PN Ckr	218/Pdt.G/2020/PN.Ckr	219/Pat 8th/2020/PN.Ckr
Objek	Tanah No Bidang 195 Cimaci Luas 2.846 M2 terkena proyek jalan tol nilai ganti kerugian sebesar Rp 3,014 800 000,- (tiga milyar empat	Tanah No. Bidang 195/Cimaci Luas 2.846 M2 terkena proyek jalan tol nilai ganti kerugian sebesar Rp 3,014.800.000- (tiga milyar empat belas juta	Tanah No. Bidang 195/Cimaci Luas 2.846 M2 terkena proyek jalan tol niai ganti kerugian sebesar Rp

Halaman 16 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



	belas juta delapan ratus delapan ratus ribu rupiah) yang telah dikonsiyasi Pengadilan Negeri Cikarang	delapan ratus ribu rupiah) telah dikonsiyasi Pengadilan Negeri Cikarang	3.014.800.000.- (tiga milyar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah) yang telah dikonsiyasi Pengadilan Negeri Cikarang
Kajian	Penggugat: <b>Sugeng Riyanto, S.SOS</b> Tergugat: Pejabat Pembuat tol Cimanggis-Cibitung II. Direktorat Jalan Bebas Hambatan Kementerian Pekerjaan Umum dan Komitmen Pengadaan Jalan Perumahan Rakyat Republik Indonesia	Penggugat: <b>Sugeng Riyanto, S.SOS</b> Tergugat: Pejabat Pembuat tol Cimanggis-Cibitung II. Direktorat Jalan Bebas Hambatan Kementerian Pekerjaan Umum dan Komitmen Pengadaan Jalan Perumahan Rakyat Republik Indonesia	Penggugat: <b>Sugeng Riyanto, S.SOS</b> Tergugat: Pejabat Pembuat tol Cimanggis-Cibitung II. Direktorat Jalan Bebas Hambatan Kementerian Pekerjaan Umum dan Komitmen Pengadaan Jalan Perumahan Rakyat Republik Indonesia
Petitum	1. Perbuatan Melawan Hukum 2. Pembatalan Penetapan konsiyasi No.1/Pdt. Kons/2020/PN. Ckr 3. Meminta Uang Ganti Kerugian sebesar Rp 14.230.000.000,- (empat belas miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah)	1. Perbuatan Melawan Hukum 2. Meminta Uang Ganti Kerugian sebesar 14.230.000.000,- (empat belas miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah)	1. Pembatalan Penetapan konsinyasi No.1/Pdt. Kons/2020/P N.Ckr 2. Meminta Uang Ganti Kerugian sebesar 14.230.000.000,- Rp (empat belas miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah)



Putusan PN Cikarang	Gugatan Penggugat dapat diterima dan Penggugat tidak banding	Gugatan Penggugat di tolak dan Penggugat tidak banding	Gugatan Penggugat di tolak dan Penggugat tidak banding
---------------------------	--	--	--

1. Bahwa gugatan a quo memiliki kesamaan obyek dan subyek dalam Perkara Nomor 143/Pdt.G/2021/PN. Ckr. Perkara Nomor 218/Pdt G/2020/PN.Ckr dan perkara Nomor 219/Pdt.Bth/2020/PN.Ckr Adalah sebagai berikut:
2. Bahwa dalam gugatan a quo, Tergugat 1 yaitu Direktur Jalan Bebas Hambatan merupakan atasan langsung dari Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Jalan tol Cimanggis-Cibitung II. Direktorat Jalan Bebas Hambatan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia dan dalam jabatannya mewakili institusi yang sama yaitu Instansi yang Memerlukan Tanah yaitu Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sehingga subyek gugatan a quo dan subyek dalam Perkara 143/Pdt. G/2021/PN Ckr. Perkara 218/Pdt.G/2020/PN.Ckr dan Perkara 219/Pdt Bth/2020/PN.Ckr adalah sama;

Berdasarkan hal tersebut diatas, dan demi terciptanya kepastian hukum mohon Yang mulia Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima Eksepsi Ne bis in idem yang diajukan oleh Tergugat dan secara tegas Menolak dalil Gugatan Penggugat atau setidaknya mohon kepada Majelis yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijik Verklaard).

#### **D. EKSEPSI DALUWARSA**

**(Gugatan A Quo telah Melampaui Batas Waktu Permohonan Keberatan Terhadap Nilai Ganti Kerugian sebagaimana Diatur Dalam Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum)**

1. Bahwa dalam gugatan a quo angka 20 halaman 7, Penggugat menyatakan bahwa Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti kerugian telah dilaksanakan pada tanggal 15 Mei 2017 berdasarkan Undangan Nomor: 499/300-32.16/V/2017 tanggal 4 Mei 2017 perihal Undangan Musyawarah Desa Burangkeng. Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung;
2. Bahwa adalah fakta dan peristiwa hukum telah terjadi musyawarah sesuai ketentuan peraturan Perundang-Undangandi bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

*Halaman 18 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.*

#### **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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3. Bahwa Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Umummenyatakan: Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan;

(1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian. Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat **dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah** penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1);

(2) Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan;

(3) Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia;

(4) Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima;

(5) Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.";

Pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan **asas hukum lex specialis derogat legi generalis** terhadap ketentuan perundang-undangan yang lainnya;

5. Bahwa Penggugat dalam gugatan a quo pada intinya **menolak/tidak sepakat mengenai besaran nilai uang ganti kerugian yang** disampaikan dalam Musyawarah sehingga seharusnya Penggugat mengajukan Permohonan Keberatan Nilai Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam jangka waktu 14 hari kerja sejak musyawarah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangandi bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

6. Maka dengan demikian adalah fakta hukum gugatan a quo yang diajukan Penggugat adalah salah forum dan telah kadaluwarsa;

Berdasarkan fakta hukum, dasar hukum, dan argumentasi di atas maka cukup beralasan hukum kiranya apabila Yang mulia Majelis Hakim yang terhormat menerima Eksepsi Daluwarsa yang diajukan oleh Tergugat dan secara tegas Menolak dalil Gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya mohon kepada Majelis yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).

#### E. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL



**(Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas karena Mencampur adukkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Permohonan Keberatan Nilai Ganti Kerugian)**

1. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan a quo, Penggugat keberatan terhadap penilaian ganti kerugian yang dilakukan oleh KJPP dan disampaikan dalam musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian;
2. Bahwa dengan demikian, gugatan a quo **merupakan permohonan keberatan atas besaran nilai ganti kerugian** yang tidak boleh dicampur adukkan dengan gugatan perbuatan melawan hukum dimana keduanya memiliki hukum acara yang berbeda;
3. Bahwa sengketa terkait pengadaan tanah khususnya terkait Keberatan Nilai Ganti Kerugian memiliki Hukum Acara tersendiri yang diatur PERMA 3/2016 jo. PERMA 2/2021 yang merupakan aturan khusus (*Lex Specialis Derogat Lex Generalis*) dan wajib dijadikan pedoman;
4. Bahwa fakta hukum dalam dalil gugatan a quo secara nyata telah menjadi gugatan yang kabur/tidak jelas (*Obscuur Libels*) karena mencampur adukkan gugatan perbuatan melawan hukum dan permohonan keberatan nilai ganti kerugian serta dalam poin 22 dan 23 Penggugat telah memasukkan narasi-narasi yang jelas tidak dapat dibuktikan kebenarannya;
5. Bahwa apabila Penggugat menjadikan peraturan perundang-undangan terkait pengadaan tanah sebagai pedoman penyelesaian sengketa, maka seharusnya mengikuti seluruh ketentuan yang diatur dalam peraturan tersebut, bukan mencampur adukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana KUH Perdata dan HIR dengan Permohonan Keberatan Nilai Ganti Kerugian yang hukum materil dan hukum acaranya diatur dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 jo. Perpres Nomor 71 Tahun 2012 jo. PP Nomor 19 Tahun 2021 jo. PERMA 3/2016 jo. PERMA 2/2021;

Dengan demikian berdasarkan fakta-fakta, uraian-uraian, dasar-dasar hukum, dan argumentasi tersebut diatas, terbukti secara yuridis bahwa gugatan Penggugat mencampur adukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Permohonan Keberatan Nilai Ganti Kerugian Maka, berdasar hukum kiranya bagi Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Terbanding/Penggugat dan menyatakan gugatan Terbanding/Penggugat kabur/tidak jelas (*Obscuur Libels*);

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa keseluruhan dalil-dalil yang terdapat dalam bagian eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara dibawah ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan a quo kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan kepentingan hukum Tergugat I dalam pemeriksaan perkara a quo;





3. Bahwa Tergugat I menegaskan hanya akan menanggapi dalil-dalil gugatan yang bersinggungan atau ditujukan kepada posisi hukum dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I;
4. Bahwa pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung merupakan Proyek Strategis Nasional yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020;
5. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam hal ini jalan tol Cimanggis-Cibitung khususnya terhadap obyek gugatan a quo dilakukan berdasarkan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU Nomor 2 Tahun 2012) jo Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum (Perpres Nomor 71 Tahun 2012) jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah (Perkaban Nomor 5 Tahun 2012) dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sehingga peraturan tersebut di atas sesuai asas hukum merupakan ***lexspesialisderogat legigeneralis***;
6. Bahwa Tergugat I tegas-tegas menolak dalil Penggugat pada angka 21 sampai dengan angka 40 yang menyatakan proses pengadaan tanah termasuk penitipan ganti kerugian terhadap obyek gugatan a quo adalah keliru dan tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
7. Bahwa pengadaan tanah yang dilakukan terhadap obyek gugatan termasuk Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Cikarang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagai berikut:
  - a. Bahwa bidang tanah Penggugat yang terkena Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi berdasarkan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis Cibitung II Desa/Kelurahan Burangkeng Kecamatan Setu Kabupaten Bekasi adalah bidang tanah dengan Nomor Bidang 195 m2 seluas 2.846 m2;
  - b. Bahwa untuk melakukan penilaian terhadap bidang tanah, sesuai ketentuan Pasal 31 UU Nomor 2 Tahun 2012 jo Pasal 63 ayat (2) Perpres Nomor 71 Tahun 2012, Pelaksana Pengadaan Tanah (Tergugat II) menetapkan KJPP

*Halaman 21 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.*

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Immanuel, Johnny dan Rekan untuk melakukan penilaian atas bidang tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung di Desa Burangkeng Kecamatan Setu melalui Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 72/KEP/32.16/VI/2016;
- c. Bahwa berdasarkan laporan Penilaian KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan nomor:., nilai penggantian wajar bidang tanah milik Terbanding/Penggugat adalah sebesar Rp: 3.014.800.000 (Tiga Miliar Empat Belas Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah);
- d. Bahwa selanjutnya Pelaksana Pengadaan Tanah (Tergugat II) melaksanakan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian pada tanggal 15 Mei 2017 dan di dalam musyawarah tersebut disampaikan hasil penilaian appraisal sebagaimana dimaksud pada angka 7 (Undangan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor: 499/300-32.16/V/2017 tanggal 04 Mei 2017) dan Penggugat hadir dalam Musyawarah dimaksud (Daftar Hadir Musyawarah);
- e. Bahwa berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Nomor: 43/BA- 32.16/PT/V/2017 Tanggal 15 Mei 2017, Penggugat telah menyetujui kesepakatan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian;
- f. Bahwa perlu kami sampaikan berdasarkan Pasal 68 ayat (3) Perpres 71 Tahun 2012, musyawarah dilakukan untuk menetapkan bentuk ganti kerugian dan bukan negosiasi harga dan apabila terdapat keberatan terhadap bentuk/besarnya ganti kerugian sesuai dengan Pasal 73 ayat (1) Perpres Nomor 71 Tahun 2012, maka Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri Setempat dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah ditandatangani Berita Acara Musyawarah;
- g. Bahwa sesuai dengan Pasal 86 ayat (3) huruf a Perpres 71 Tahun 2012 yang mengatur bahwa penitipan ganti kerugian dilakukan dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah namun tidak mengajukan permohonan keberatan nilai ganti kerugian ke pengadilan negeri, Pelaksana Pengadaan Tanah (Tergugat II) menerbitkan:
- 1) Berita Acara Pihak yang Berhak Menolak Bentuk dan/atau Besarnya Ganti Kerugian Berdasarkan Hasil Musyawarah dan Tidak Mengajukan Keberatan ke Pengadilan Nomor: 542/BA-32.16/PT/XII/2019 tanggal 16 Desember 2019 dan memerintahkan PPK Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung II menitipkan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri Cikarang;



- 2) Surat kepada PPK Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung nomor 1012/500-32.16/PT/XII/2019 tanggal 16 Desember 2019 hal Penyampaian Berita Acara;
- h. Berdasarkan Berita Acara dan Surat dari Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada huruf g. PPK Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung 11 mengajukan Permohonan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Cikarang melalui surat nomor TN 02.06/440357/037-52 tanggal 13 Januari 2020 hal Permohonan Penitipan Ganti Kerugian;
- i. Pengadilan Negeri Cikarang menerbitkan Penetapan Nomor 1/Pdt. P.Kons/2020/PN Ckr mengenai Penitipan Ganti Kerugian bidang tanah milik Penggugat;
8. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan angka 5, angka 6 dan angka 25, dalil tersebut adalah dalil keliru dikarenakan:
- 1) Telah terdapat Surat Keterangan Panitera Nomor 01/1/Ket.PANITERA/2021/PN.Ckr; bahwa ada perbaikan (kesalahan pengetikan) dan Pengadilan Negeri Cikarang pada Nomor 7 (Tujuh) Copy Nilai Penggantian Wajar Bidang Perbidang Tanah dan Tegakan atas bidang Nomor 195 Kelurahan/Desa Burangkeng Kecamatan Setu Kabupaten Bekasi semula KJPP Toto Suharto dan Rekan menjadi KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan; dan
- 2) Karena nyata-nyata dalam Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 1/Pdt.Kons/2020/Cikarang, lokasi bidang tanah tercantum terletak di Kelurahan/Desa Burangkeng, Kecamatan Setu. Kabupaten Bekasi;
9. Bahwa Tergugat tegas-tegas menolak dalil Penggugat angka 7 sampai dengan angka 20 yang menyatakan bahwa penilaian ganti kerugian dilakukan secara sepihak serta tidak proporsional dan manusiawi dikarenakan:
- a. Bahwa Pasal 1 Angka 11 UU Nomor 2 Tahun 2012 mengatur bahwa: **"Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah";**
- b. Penilai Pertanahan dalam menetapkan nilai atau harga obyek pengadaan tanah berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sehingga penilaian yang disampaikan oleh Penilai telah memperhitungkan aspek fisik dan non fisik dari tanah sesuai metode yang berlaku;



- c. Nilai Harga yang diminta oleh Penggugat adalah mengada-ada karena tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan tidak dilakukan oleh Penilai sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 11 UU Nomor 2 Tahun 2012 dan hanya berdasarkan asumsi-asumsi semata Penggugat;
- d. Bahwa sebagaimana telah Tergugat sampaikan sebelumnya, berdasarkan Pasal 68 ayat (3) Perpres 71 Tahun 2012, musyawarah dilakukan untuk menetapkan bentuk ganti kerugian dan bukan negosiasi harga dan apabila terdapat keberatan terhadap bentuk/besarnya ganti kerugian sesuai dengan Pasal 38 UU Nomor 2 Tahun 2012 jo. Pasal 73 ayat (1) Perpres Nomor 71 Tahun 2012, maka Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri Setempat dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah ditandatangani Berita Acara Musyawarah;
- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas penilaian yang dilakukan oleh Penilai telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Bahwa berdasarkan uraian argumentasi, fakta-fakta hukum dan dasar-dasar hukum sebagaimana tersebut diatas, mohon perkenan Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksesi:

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang dan mengadili perkara *a quo*;
2. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum untuk pembangunan jalan tol Cimanggis-Cibitung telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
4. Menyatakan nilai penggantian wajar NIB 195 obyek pengadaan tanah seluas 2.846 m<sup>2</sup> senilai Rp. 3.014.800.000,- (tiga milyar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah) sesuai penilaian KJPP Immanuel, Johnny, dan Rekan;
5. Menyatakan Sah dan berharga Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr tanggal 9 Maret 2020;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;



Atau : Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku (*ex aquo et bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa sebelum menyampaikan Jawaban dalam perkara ini, terlebih dahulu Tergugat II membantah dan menolak semua dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;

2. EKSEPSI PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK BERWENANG MENGADILI (*KOMPETENSI RELATIF*) Bahwa memperhatikan Posita poin I dan Poin 3 menyatakan "Penggugat adalah pemilik tanah milik adat seluas 5.065 M<sup>2</sup> persil 88, Blok 16 dengan nomor kahir 4421012940 yang terletak di desa Burangkeng Kabupaten Bekasi. Namun Tanah Pengugat tersebut masuk rute Jalan Tol Cimangis-Cibitung dengan nomor bidang 195 terkena luas 2.846 M<sup>2</sup>" Bahwa Penggugat keliru mengajukan Gugatan perihal Gugatan Ganti Rugi terhadap Proyek Jalan Tol Cimanggis Cibitung bidang 195 atas nama SUGENG RIYANTO di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sedangkan objek perkara terhadap bidang 195 yang dimaksud dalam perkara aquo berada di Desa Burangkeng Kecamatan Setu Kabupaten Bekasi, dalam perkara aquo Penggugat telah keliru di Pengadilan mana yang harus diajukan;

Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 8 ayat 1 menyatakan *Kebaratan diajukan kepada pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi lokasi objek pengadaan tanah*" dengan adanya peraturan tersebut maka seharusnya keberatan diajukan di Pengadilan Negeri Cikarang dikarenakan lokasi objek Pengadaan Tanah tersebut berada di wilayah Kabupaten Bekasi yaitu Desa Burangkeng Kecamatan Setu;

Bahwa berdasarkan uraian, dasar hukum, fakta-fakta dan argumentasi tersebut diatas terbukti menyalahi aturan terhadap pengajuakn Gugatan Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Maka kiranya bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang terhormat untuk menolak Gugatan Pengugat dan menyatakan Pengadilan Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo;

3. GUGATAN KABUR ATAU TIDAK JELAS (*ORSCUUR LIBEL*)



Bahwa memperhatikan Posita poin 33 halaman 10 dan Posita poin 34 halaman 11 serta Petitum poin halaman 12 yang pada intinya "Penggugat menerima Keputusan Tergugat jika nilai kerugian ditetapkan secara wajar atau paling tidak nilai ganti kerugiannya dipersamakan dengan bidang 201 atas nama YUYUM dengan luas tanah 110 M<sup>3</sup> ditetapkan nilai kerugian per meter Rp.5.000.000 (lima juta rupiah), namun saat ini harga tanah tersebut naik 3x lipat maka pengugat tidak akan menerima besaran harga tersebut akan tetapi Pengugat menuntut pembayara per meter Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) belum termasuk perhitungan kerugian bangunan dan kerugian non fisik lainnya. Sehingga dalam petitum gugatan penggugat meminta menetapkan Ganti Rugi yang harus dibayar oleh Tergugat 1 kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) ditambah plus dengan objek kerugian fisik dan non fisik yang diatas tanah tersebut"

Bahwa memperhatikan dalil-dalil diatas Tergugat II beranggapan Gugatan Penggugat sangat kabur atau tidak jelas, dikarenakan Pengugat tidak menjelaskan secara rinci meminta terhadap bidang 195 dengan nominal harga per meter Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) serta ditambah dengan kerugian fisik dan non fisik diatas tanah tersebut Pertimbangan Penggugat hanya melihat bidang 201 atas nama YUYUM dengan nominal harga permeter Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) serta meminta tiga kali lipat;

Menurut pendapat M. Yahya Harahap menjelaskan *pengertian obscur libel yang berarti surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)* sehingga Gugatan Para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas terhadap objek yang sedang di persengketakan Untuk itu Tergugat II meminta Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima Eksepsi Gugatan kabur (Obscur Libel) atau setidaknya Gugatan tidak dapat diterima;

#### 4. PENGGUGAT BUKAN BERKAPASITAS SEBAGAI PENGGUGAT

Bahwa SUGENG RIYANTO selaku Penggugat dalam perkara aquo tidak dapat dijadikan sebagai Penggugat dikarenakan terhadap bidang tanah telah diputuskan hubungan hukum antara Penggugat dengan bidang tanah seluas 2.846 M<sup>2</sup> sebagai mana tercantum dalam Peta Bidang Tanah No.1476/2016 nomor bidang 195 dengan penguasaan dan atau kepemilikannya terletak di Desa Burangkeng Kecamatan Setu Kabupaten Bekasi tanah tersebut dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya dikuasai langung oleh Negara berdasarkan pasal 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk





Kepentingan Umum. sehingga Tergugat II meminta kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima Eksepsi Penggugat bukan Berkapasitas Sebagai Penggugat atau setidaknya Gugatan tidak dapat diterima;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dengan uraian dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil dalil Gugatan Para Pengugat, kecuali apa yang diakui oleh Tergugat II dengan Tegas;
3. Bahwa dalam rangka optimalisasi lalu lintas dan peningkatan pelayanan distribusi barang serta jasa guna menunjang pertumbuhan ekonomi masyarakat di Jawa Barat, direncanakan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung diperlukan tanah seluas #26,473 Kilometer yang melintas wilayah Kota Bekasi, Kabupaten Bekasi, Depok dan Kabupaten Bogor;
4. Bahwa sebagai realisasi pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Jawa Barat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Cimanggis-Cibitung. Dalam hal penyiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membentuk Satuan Tugas yang membidangi Inventarisasi dan identifikasi Objek Pengadaan Tanah yaitu Satuan Tugas A (Satgas A) membidangi pengumuman data serta Satuan Tugas (Satgas B) yang membidangi pengumpulan data yuridis, yang bertanggung jawab kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah;
5. Bahwa memperhatikan Posita poin 4,7, 10, 11, 19, yang pada intinya Tergugat dan Tergugat II dalam hal Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian tidak melibatkan Pengugat serta tidak transparan yang mengakibatkan memutus harga secara sepihak. Bahwa perlu penggugat ketahui terhadap Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian hanya mempertanyakan kepada pemilik Bentuk Ganti kerugiannya bukan negosiasi apa yang Pengugat sampaikan dalam Gugatan Penggugat. Mengacu terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. terhadap bidang perbidang yang melakukan terhadap Nilai Pengganti adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) IMANUEL, JOHNNY & REKAN, apabila sudah dilakukan Penilaian oleh KIPP memberikan Laporan terhadap Nilai Penggantian Wajar bidang perbidang tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan tujuan untuk menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian dalam Bentuk Uang. Apabila Keberatan terhadap Nominal berupa Uang dapat



mengajukan keberatan di Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian.

6. Bahwa KJPP IMMANUEL JOHNNY dan REKAN melakukan penilaian bidang perbidang tanah termasuk bidang 195 Desa Burangkeng atas nama SUGENG RIYANTO dengan Nilai Rp.3.014.800.000 (tiga milyar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah) pada saat Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian pada tanggal 15 Mei 2017 Penggugat tidak mengajukan keberatan di Pengadilan Negeri, yang seharusnya Penggugat mengajukan keberatan di Pengadilan Negeri terhitung 14 hari kerja namun Penggugat tidak mengajukan sehingga dalam hal ini Uang Ganti Kerugian ditiptkan di Pengadilan Negeri Cikarang dengan resgiter penetapan Nomor 1/Pdt P.Kons/2020/PN Ckr;
5. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas. Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat II dan memberikan Putusan dalam Pokok Perkara dengan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau dengan amar putusan Berikut:

#### DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat di terima;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat dan atau setidaknya-tidaknya Gugatan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan Hukum Penetapan Konsinyasi nomor 1/Pdt.P.Kons/2020/ PN Ckr, fermohon Konsinyasi SUGENG RIYANTO bidang 195 Desa Burangkeng Kecamatan Setu Kabupaten Bekasi dengan penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp.3.014.800.000 (tiga milyar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 7 Desember 2022, dan Tergugat I dan Tergugat II mengajukan duplik pada tanggal 14 Desember 2022;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi dengan materai secukupnya, berupa:



1. Bukti P-1 berupa Akta Jual Beli No. 449/SETU/IV/1995;
2. Bukti P-2 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Untuk Jual Beli dan Kuasa No. 45 tanggal 22 April 2013;
3. Bukti P-3 berupa Akta Kuasa untuk Menjual No. 46 tanggal 22 April 2013;
4. Bukti P-4 berupa Surat Undangan Musyawarah tanggal 4 Mei 2017;
5. Bukti P-5 berupa Lembaran Nilai Ganti Rugi;
6. Bukti P-6 berupa Rekapitulasi Uang Ganti Kerugian;
7. Bukti P-7 berupa Surat Keterangan No. 593/859/X/2022/Si.Pem;
8. Bukti P-8 berupa Putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 218/Pdt.G/2020/PN Ckr;
9. Bukti P-9 berupa Putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 219/Pdt.Bth/2020/PN Ckr;
10. Bukti P-10 berupa Putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 143/Pdt.G/2021/PN Ckr;
11. Bukti P-11 berupa Putusan Sela Pengadilan Negeri Cikarang No. 143/Pdt.G/2021/PN Ckr;
12. Bukti P-12 berupa Surat No. 170/1590-DPRD tanggal 20 November 2019;
13. Bukti P-13 berupa Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang No. 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr;
14. Bukti P-14 berupa Relas Panggilan Sidang Konsinyasi No. 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr;
15. Bukti P-15 berupa Berita Acara Penawaran No. 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr;
16. Bukti P-16 berupa Penetapan No. 37/Eks/2020/PN Ckr *juncto* No. 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr;
17. Bukti P-17 berupa Relas Pemberitahuan Penetapan kepada Termohon No. 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr;
18. Bukti P-18 berupa Risalah Panggilan Aanmaning No. 37/Eks/2020/PN Ckr *juncto* No. 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr;
19. Bukti P-19 berupa Relas Pemberitahuan Penitipan Uang Ganti Kerugian No. 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr;
20. Bukti P-20 berupa Surat Tanggal 17 Mei 2017 tentang keberatan ganti rugi tanah dan penawaran harga;
21. Bukti P-21 berupa Surat Tanggal 25 Oktober 2018 tentang Pembayaran dan harga tanah;
22. Bukti P-22 berupa Surat Tanggal 29 November 2019 tentang Penilaian Ulang Ganti Rugi Tanah dan Perlindungan Hukum dan Pengamanan;

*Halaman 29 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.*

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



23. Bukti P-23 berupa Surat Tanggal 12 Maret 2020 tentang Penawaran Harga Tanah, Penilaian Ulang Ganti Rugi Tanah, dan Perlindungan Hukum dan Pengamanan;
  24. Bukti P-24 berupa Surat Tanggal 14 Juli 2020 tentang Mal Penilaian dan Somasi;
  25. Bukti P-25 berupa Surat Tanggal 25 Februari 2022 tentang Penawaran Harga Ganti Rugi Tanah;
  26. Bukti P-26 berupa Pemetaan Zona Nilai Tanah;
  27. Bukti P-27 berupa Gambar Peta Bidang yang dibuat oleh Penggugat;
  28. Bukti P-28 berupa Lampiran Peta SK Gubernur;
  29. Bukti P-29 berupa Gambar Peta Bidang yang dibuat oleh Penggugat;
  30. Bukti P-30 berupa Gambar Peta Bidang yang dibuat oleh Penggugat;
  31. Bukti P-31 berupa Gambar Peta Bidang yang dibuat oleh Penggugat;
- yang seluruhnya merupakan fotokopi yang diperlihatkan aslinya, kecuali terhadap bukti P-4, P-13 sampai dengan P-16, P-20, P-26, dan P-28;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi dengan materai secukupnya, berupa:

1. Bukti T.I-1 berupa Penetapan No. 1/Pdt.P.Kons/2020/PN Ckr;
2. Bukti T.I-2 berupa Putusan No. 143/Pdt.G/2021/PN Ckr;
3. Bukti T.I-3 berupa Putusan No. 218/Pdt.G/2020/PN Ckr;
4. Bukti T.I-4 berupa Putusan No. 219/Pdt.Bth/2020/PN Ckr;
5. Bukti T.I-5 berupa Surat No. 499/300-32.16/V/2017 tentang Undangan Musyawarah tanggal 4 Mei 2017;
6. Bukti T.I-6 berupa Berita Acara No. 542/BA-32.16/PT/XII/2019 tanggal 16 Desember 2019;
7. Bukti T.I-7 berupa Surat No. 1012/500-32.16/PT/XII/2019 tanggal 16 Desember 2019;
8. Bukti T.I-8 berupa Surat Keterangan Panitera No. 01/II/Ket. Panitera/2021/PN.Ckr tanggal 25 Februari 2021;
9. Bukti T.I-9 berupa Pemberitahuan Putusan Hubungan Hukum tanggal 4 Juni 2020;
10. Bukti T.I-10 berupa Rekapitulasi Ganti Uang Kerugian;
11. Bukti T.I-11 berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 72/KEP/32.16/VI/2016 tanggal 10 Juni 2016;

yang seluruhnya merupakan fotokopi yang diperlihatkan aslinya, kecuali terhadap bukti T.I-5 sampai dengan T.I-7, T.I-9, sampai dengan T.I-11;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi dengan materai secukupnya, berupa:



1. Bukti T.II-1 berupa Daftar Hadir Warga tanggal 15 Mei 2017;
2. Bukti T.II-2 berupa Berita Acara Kesepakatan No. 43/BA-32.16/PT/V/2017;
3. Bukti T.II-3 berupa Berita Acara No. 542/BA-32.16/PT/XII/2019;
4. Bukti T.II-4 berupa Surat Pemberitahuan Pemutusan Hubungan Hukum tanggal 4 Juni 2020;

yang seluruhnya merupakan fotokopi yang diperlihatkan aslinya, kecuali terhadap bukti T.II-1 dan T.II-2;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Saksi-saksi yang masing-masing bernama: 1. **IKSAN ISKANDAR**, 2. **M. SANUSI**, dan mengajukan Ahli yang bernama **R. YUSTIONO**, masing-masing telah memberikan keterangan dan pendapat di bawah sumpah, sebagaimana terlampir di dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II masing-masing mengajukan kesimpulan pada tanggal 15 Maret 2023;

Menimbang bahwa Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai tuntutan ganti rugi tanah milik Penggugat yang digunakan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung sebagaimana dalam gugatan Penggugat;

#### **Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga telah mengajukan eksepsi, yang mana pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kewenangan Mengadili;
2. Nebis In Idem;
3. Daluwarsa;
4. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);
5. Penggugat tidak berkapasitas sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR yang pada pokoknya menyatakan bahwa kecuali eksepsi mengenai ketidakwenangan hakim,



eksepsi lain tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri melainkan diperiksa dan diputus bersama pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang kewenangan mengadili tersebut telah diputus dengan Putusan Sela, Nomor 801/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel., yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 11 Januari 2023, dengan amar putusan sebagai berikut:

**"MENGADILI:**

1. Menolak eksepsi tentang kewenangan mengadili yang diajukan oleh yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Memerintahkan Para Pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;"

Sehingga oleh karena eksepsi tentang kewenangan mengadili telah dinyatakan ditolak, maka tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi *Nebis In Idem*, setelah Majelis Hakim meneliti surat gugatan dan surat jawab-jinawab dengan cermat, bila dihubungkan dengan bukti surat yang bertanda bukti P-8 sampai dengan P-11 dan T.I-2 sampai dengan T.I-4 berupa Putusan-Putusan perkara No. 143/Pdt.G/2021/PN Ckr, No. 218/Pdt.G/2020/PN Ckr, dan No. 219/Pdt.Bth/2020 PN Ckr, maka diketahui bahwa amar putusan-putusan tersebut adalah gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), sehingga belum masuk ke dalam pokok perkara, dan tidaklah dapat dikatakan sebagai *Nebis In Idem*, sehingga oleh karena itu terhadap dalil eksepsi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Daluwarsa dan eksepsi Penggugat bukan berkapasitas sebagai Penggugat, setelah Majelis Hakim meneliti surat gugatan dan surat jawab-jinawab dengan cermat, maka diketahui bahwa perkara *a quo* adalah mengenai tuntutan ganti rugi, dengan dalil dimana dahulu Penggugat tidak pernah diajak musyawarah untuk menetapkan harga ganti rugi terhadap objek sengketa, yang mana menurut Majelis Hakim tersebut tidak dapat lagi dikatakan sebagai suatu bentuk





daluwarsa dan terhadap dalil eksepsi tersebut sudah masuk pokok perkara, sehingga oleh karena itu terhadap dalil eksepsi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*), setelah Majelis Hakim meneliti surat gugatan dan surat jawab-jinawab dengan cermat, maka diketahui bahwa dalil eksepsi yang diajukan sudah bersinggungan dengan pokok perkara, yang mana dilakukan pembuktian di dalam pokok perkara, sehingga oleh karena itu terhadap dalil eksepsi tersebut harus ditolak;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan masuk ke dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, maka Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-31, sementara untuk Tergugat I mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I-1 sampai dengan T.I-11, dan untuk Tergugat II mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.II-1 sampai dengan T.II-4;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Saksi-saksi yang masing-masing bernama: 1. **IKSAN ISKANDAR**, 2. **M. SANUSI**, dan mengajukan Ahli yang bernama **R. YUSTIONO**;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak pernah hadir di persidangan walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana tersebut di atas, sehingga terhadap Tergugat III akan dianggap tidak menggunakan hak-haknya untuk menyampaikan tangkisan atau sangkalan beserta dengan pembuktiannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat gugatan dan surat jawab-jinawab dengan cermat, bila dihubungkan dengan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 berupa Akta Jual Beli No. 449/SETU/IV/1995, bukti P-2 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Untuk Jual Beli dan Kuasa No. 45 tanggal 22 April 2013, dan bukti P-3 berupa Akta Kuasa untuk Menjual No. 46 tanggal 22 April 2013, serta dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dan pendapat Ahli, maka didapatkan fakta hukum sebagai berikut:



- Bahwa Penggugat adalah Pemilik Sah Sebidang Tanah Hak Milik Tanah Adat seluas 5.065 M<sup>2</sup> (lima ribu enam puluh lima meter persegi) Persil Nomor 88, Blok 16, dengan Kohir Nomor 442/012-940, yang terletak di desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan nama Kampung Cinyosog, RT. 004, RW. 003, dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor : 32.18.010.007.016- 0008.0, atas nama sdr. BERLIN SEMBIRING;
- Bahwa Penggugat memperoleh Tanah tersebut melalui transaksi Jual Beli dengan membelinya dari sdr. BERLIN SEMBIRING, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan Bango Raya Nomor 1, RT. 008, RW. 003, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Akta PPJB Nomor: 45 tanggal 22 April 2013 yang dibuat Pejabat Notaris MUHAMAD MUJAKI, SH, berkantor di Ruko Taman Aster Blok A No. 5A Telaga Asih, Cikarang Barat, Bekasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum di atas, setelah Majelis Hakim meneliti surat gugatan dan surat jawab-jinawab dengan cermat, bila dihubungkan dengan bukti surat yang diberi tanda bukti P-4 berupa Surat Undangan Musyawarah tanggal 4 Mei 2017, bukti P-5 berupa Lembaran Nilai Ganti Rugi, bukti P-6 berupa Rekapitulasi Uang Ganti Kerugian, bukti P-7 berupa Surat Keterangan No. 593/859/X/2022/Si.Pem, bukti P-13 berupa Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang No. 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr, bukti P-14 berupa Relas Panggilan Sidang Konsinyasi No. 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr, bukti P-15 berupa Berita Acara Penawaran No. 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr, bukti P-16 berupa Penetapan No. 37/Eks/2020/PN Ckr *juncto* No. 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr, bukti P-17 berupa Relas Pemberitahuan Penetapan kepada Termohon No. 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr, bukti P-18 berupa Risalah Panggilan Aanmaning No. 37/Eks/2020/PN Ckr *juncto* No. 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr, dan bukti P-19 berupa Relas Pemberitahuan Penitipan Uang Ganti Kerugian No. 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr, serta dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dan pendapat Ahli, maka didapatkan fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Tanah Penggugat masuk pada rute Jalan Tol Cimanggis-Cibitung (CIMACI), dengan No. Bidang 195/CIMACI, luas 2.846<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus empat puluh enam meter persegi), dimana Tergugat I bertindak selaku Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;



- Bahwa Tanah Penggugat dengan No. Bidang 195/CIMACI, luas 2.846 (dua ribu delapan ratus empat puluh enam meter persegi), yang terkena dampak Proyek Jalan Tol oleh Para Tergugat diproses secara sepihak tanpa persetujuan Penggugat dengan nilai Ganti Kerugian sebesar Rp3.014.800.000 (tiga miliar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah) atau sekitar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter persegi, dan uangnya dititipkan secara konsinyasi melalui Permohonan Penetapan Konsinyasi yang diajukan Tergugat I dan ditetapkan melalui Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr, yang mendasarkan penilaian hanya berdasarkan Luasan Tanah Terdampak, Bangunan dan SPL, serta tanaman secara umum (dibulatkan) tanpa dinilai masing-masing item yang berada di atas tanah;
- Bahwa telah dilakukan undangan tanggal 4 Mei 2017, kepada beberapa pihak (salah satunya Penggugat), mengenai musyawarah Desa Burangkeng, bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung (CIMACI), pada hari Senin, tanggal 15 Mei 2017;
- Bahwa terhadap sdr. Yuyum (Ahli Waris Mulyadi) dengan No. Bidang 201, luas 110 M<sup>2</sup> (seratus sepuluh meter persegi) Burangkeng, Setu, Bekasi, mendapat ganti rugi senilai Rp564.800.000,00 (lima ratus enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) atau sekitar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk per meter persegi;
- Bahwa terhadap Penggugat dengan No. Bidang 195/Cimaci, luas 2.846 (dua ribu delapan ratus empat puluh enam meter persegi) menerima Rp3.014.800.000 (tiga miliar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah) atau sekitar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter persegi;
- Bahwa tanah Penggugat tersebut terkena proyek Jalan Tol CIMACI dengan No. Bidang 195, dan tanah tersebut satu hamparan dengan tanah sdr. Yuyum yang juga terkena proyek jalan tol tersebut dengan No. Bidang 201;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum di atas, setelah Majelis Hakim meneliti surat gugatan dan surat jawab-jinawab dengan cermat, bila dihubungkan dengan bukti surat yang diberi tanda bukti P-20 berupa Surat Tanggal 17 Mei 2017 tentang keberatan ganti rugi tanah dan penawaran harga, bukti P-21 berupa Surat Tanggal 25 Oktober 2018 tentang Pembayaran dan harga tanah, bukti P-22 berupa Surat Tanggal 29 November 2019 tentang Penilaian Ulang Ganti Rugi Tanah dan Perlindungan Hukum dan Pengamanan, bukti P-23 berupa Surat Tanggal 12 Maret 2020 tentang Penawaran Harga Tanah, Penilaian Ulang Ganti Rugi Tanah, dan Perlindungan Hukum dan Pengamanan, P-24 berupa Surat Tanggal 14 Juli 2020 tentang Mal Penilaian dan Somasi, bukti P-25 berupa Surat Tanggal 25



Februari 2022 tentang Penawaran Harga Ganti Rugi Tanah, serta dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dan pendapat Ahli, maka didapatkan fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah mengajukan keberatan terhadap ganti rugi sebagaimana dimaksud di atas kepada Dinas Departemen Pekerjaan Umum (PU), Dinas JASAMARGA, dan Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Bekasi;
- Bahwa Penggugat telah memberikan surat penawaran kedua atas pembayaran ganti rugi sebagaimana tersebut di atas;
- Bahwa Penggugat telah mengajukan penilaian ulang ganti rugi tanah tol CIMACI, serta perlindungan hukum dan pengamanan kepada Presiden Republik Indonesia;
- Bahwa Penggugat telah mengajukan surat kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, perihal Mal Penilaian dan Somasi;
- Bahwa Penggugat telah mengajukan surat penawaran ganti rugi tanah kepada Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR);

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum di atas, setelah Majelis Hakim meneliti surat gugatan dan surat jawab-jinawab dengan cermat, bila dihubungkan dengan bukti surat yang diberi tanda bukti P-26 berupa Pemetaan Zona Nilai Tanah, bukti P-28 berupa Lampiran Peta SK Gubernur, bukti P-27, P-29, P-30, dan P-31 berupa Gambar Peta Bidang yang dibuat oleh Penggugat, serta dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dan pendapat Ahli, maka didapatkan fakta hukum bahwa terhadap lokasi bidang tanah Penggugat lebih vital dan krusial dan lebih berdampak signifikan dibandingkan dengan tanah sdr. Yuyum, namun terjadi perbedaan nilai yang sangat tidak sistematis dan berimbang, yaitu:

- Bahwa terhadap sdr. Yuyum (Ahli Waris Mulyadi) dengan No. Bidang 201, luas 110 M<sup>2</sup> (seratus sepuluh meter persegi) Burangkeng, Setu, Bekasi, mendapat ganti rugi senilai Rp564.800.000,00 (lima ratus enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) atau sekitar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk per meter persegi;
- Bahwa terhadap Penggugat dengan No. Bidang 195/Cimaci, luas 2.846<sup>1</sup>/<sub>2</sub> (dua ribu delapan ratus empat puluh enam meter persegi) menerima Rp3.014.800.000 (tiga miliar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah) atau sekitar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter persegi;

sehingga tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat di dalam Pengadaan Tanah dan Penyelenggaraannya tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Ayat 2, Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menegaskan bahwa:



*“Pengadaan tanah dengan pemberian ganti kerugian yang LAYAK dan ADIL”;*

Menimbang, bahwa terhadap bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yaitu bukti T.I-1 sampai dengan T.I-11, dan bukti T.II-1 sampai dengan T.II-4, tidak satupun dapat membuktikan secara jelas apakah Para Tergugat melibatkan Penggugat untuk mengukur tanah, menaksir harga tanah, tidak pernah diajak musyawarah guna mencapai mufakat sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dengan keterangan:

*“Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 34.”;*

yang mana Penggugat sama sekali tidak pernah dilibatkan mengenai penentuan nilai harga tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana di atas, sudah cukup jelas menurut hemat Majelis Hakim bahwa Penggugat berhak terhadap ganti rugi atas tanah milik Penggugat yang digunakan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung Bidang 195/CIMACI - II seluas 2.846 M<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus empat puluh enam meter persegi), sehingga terhadap Penilaian ganti rugi dari Tergugat III (Kantor Appraisal PT. SUCOFINDO APPRAISAL UTAMA/KJPP IJR) wajib dibatalkan, **namun** terhadap tuntutan Penggugat mengenai nilai sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per meter persegi tersebut, akan Majelis Hakim sesuaikan menjadi Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per meter persegi, sehingga oleh karena itu terhadap petitum angka 1, angka 2, angka 3, dan angka 4 beralasan hukum dan patut dikabulkan dengan perbaikan berdasarkan tuntutan subsidair;

Menimbang, bahwa oleh karena Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr adalah merupakan produk hukum Pengadilan Tingkat Pertama, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang merupakan Pengadilan Tingkat Pertama tidak memiliki kewenangan menilai dan untuk membatalkan Penetapan Konsinyasi tersebut, sehingga terhadap petitum angka 5 tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan tentang pembayaran uang paksa (Dwangsom), menurut hemat Majelis Hakim tuntutan uang paksa terhadap pembayaran sejumlah uang adalah suatu tuntutan yang berlebihan dan tidak



beralasan hukum dan haruslah ditolak (Vide: Pasal 606 RV dan Putusan Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973), sehingga terhadap petitum angka 6 tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan supaya menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum dari Tergugat tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan ketentuan dalam pasal 180 ayat 1 HIR, SEMA Nomor 16 tahun 1969, SEMA Nomor 3 Tahun 1971, SEMA Nomor 3 Tahun 1978 serta SEMA Nomor 3 Tahun 2000, sehingga terhadap petitum angka 7 tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat adalah pihak yang kalah di dalam perkara ini, maka terhadap Para Tergugat dibebankan untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga saat ini secara tanggung renteng, yang jumlahnya akan disebutkan di dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2, angka 3, dan angka 4 beralasan hukum, maka terhadap petitum angka 1 dikabulkan untuk sebagian;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI:**

##### **Dalam Eksepsi:**

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

##### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat berhak terhadap ganti rugi atas tanah milik Penggugat yang digunakan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung Bidang 195/CIMACI - II seluas 2.846 M<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus empat puluh enam meter persegi);
3. Membatalkan Penilaian ganti rugi dari Kantor Appraisal PT. SUCOFINDO APPRAISAL UTAMA/KJPP IJR
4. Menetapkan ganti rugi yang harus dibayar Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 / ~~Rp~~(lima juta rupiah per meter persegi);
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga saat ini secara tanggung renteng, sejumlah Rp1.947.000,00 (satu juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;



Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Selasa, tanggal 4 April 2023 oleh kami, Samuel Ginting, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rika Monda Pandegiro, S.H., M.H., dan Delta Tamtama, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 801/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel. tanggal 5 September 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 5 April 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Sri Taslihiyah, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan tidak dihadiri oleh Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rika Monda Pandegiro, S.H., M.H.

Samuel Ginting, S.H. M.H.

Delta Tamtama, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sri Taslihiyah, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp	100.000,00
3. Penggandaan	: Rp	127.000,00
4. Panggilan	: Rp	1.560.000,00
5. PNBK Panggilan	: Rp	40.000,00
6. Sumpah Saksi	: Rp	50.000,00
7. Materai	: Rp	20.000,00
8. Redaksi	: Rp	20.000,00
Jumlah	: Rp	1.947.000,00
(satu juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu rupiah)		