



PUTUSAN
Nomor 2596 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Dra. TUTY MULYATI, bertempat tinggal di Jalan Bougenvile Nomor 16 Perum Jatibening Satu RT.007/RW.005 Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Soejono, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Damai Nomor 88, Sukabumi Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat 11560, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 April 2018;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

- 1. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI**, dalam hal ini selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta – Bandung, berkedudukan di Jalan Chairil Anwar Nomor 25, Bekasi, diwakili oleh DR. Ir. Muhammad Irdan, M.Eng.Sc., Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fatahuri, S.H., M.H., Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2018;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 2596 K/Pdt/2018



2. PT PILAR SINERGI BUMN INDONESIA, berkedudukan di Jalan D.I. Panjaitan Kavling 9-10 RT.001 RW.011 Cipinang Cempedak, Jatinegara, Jakarta Timur, diwakili oleh Natal Argawan Pardede, Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kesiana Kusnandar, S.H., M.H., General manager Legal & Corporate Secretary, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2018;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Pemohon Keberatan dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Keberatan dari Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menetapkan Pemohon Keberatan adalah pihak yang berhak atas tanah yang dijadikan proyek jalan Tol Cibitung-Cilincing;
3. Membatalkan Nilai Ganti Rugi yang dikeluarkan oleh Termohon Keberatan I khusus terhadap bidang harga tanah milik Pemohon Keberatan;
4. Menetapkan harga tanah per m² milik Pemohon Keberatan yang terletak di Jalan H. Basyar Raya Nomor 20 A, B, D dan E, RT.02/RW.03, Kelurahan Jati Cempaka, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang terkena proyek pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta-Bandung setiap 1 m² sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per meter persegi;
5. Menghukum Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II untuk membayar ganti rugi tanah milik Pemohon Keberatan yang terkena proyek pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta - Bandung setiap 1 m² sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per meter persegi;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 2596 K/Pdt/2018



6. Menghukum Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, maka Pemohon Keberatan mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan Pemohon Keberatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan putusan Nomor 143/Pdt.G/2018/PN.Bks., tanggal 9 April 2018 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak permohonan Keberatan Pemohon Keberatan;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara yang diperkirakan sebesar Rp1.826.000,00 (satu juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan tersebut dibacakan dengan hadirnya kuasa Pemohon Keberatan pada tanggal 9 April 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Keberatan dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 April 2018, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 April 2018, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 143/Pdt.G/2018/PN.Bks., *juncto* Nomor 20/Akta.K/2018/PN.Bks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi dan tambahan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 April 2018;

Bahwa memori kasasi dan tambahan memori kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi pada tanggal 2 Mei 2018, 14 Mei 2018, 22 Juni 2018 dan 4 Juli 2018;

Kemudian Para Termohon Kasasi mengajukan jawaban memori kasasi dan tambahan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 7 Mei 2018, 14 Mei 2018, dan 3 Juli 2018, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi dan tambahan memori kasasi yang diterima tanggal 24 April 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 143/Pdt.G/2018/PN.Bks., tanggal 9 April 2018

Dengan Mengadli Sendiri

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Keberatan dari Pemohon Kasasi;
2. Menetapkan Pemohon Kasasi adalah pihak yang berhak atas tanah yang dijadikan proyek pembangunan trase dan stasiun kereta cepat Jakarta – Bandung;
3. Membatalkan nilai ganti rugi yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi I khusus terhadap bidang harga tanah milik Pemohon Kasasi;
4. Menetapkan harga tanah per m² milik Pemohon Kasasi yang terletak di Jalan H. Basyar Raya Nomor 20 A, B, D dan E RT.02/03 Kelurahan Jati Cempaka, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang terkena proyek pembangunan trase dan stasiun kereta cepat Jakarta - Bandung setiap 1 m² sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per meter persegi;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 2596 K/Pdt/2018

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II untuk membayar ganti rugi tanah milik Pemohon Kasasi yang terkena proyek pembangunan trase dan stasiun kereta cepat Jakarta - Bandung setiap 1 m² sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per meter persegi. Namun apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung RI berpendapat lain mohon dapat diberikan penetapan harga ganti rugi tanah yang seadil-adilnya sesuai dengan amanat undang-undang dan rasa keadilan masyarakat;
6. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim Kasasi berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan kontra memori kasasi, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 2596 K/Pdt/2018

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena dalam pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta Bandung, proses penilaian ganti kerugian telah meliputi tanah, bangunan, tanaman, premium, solatium, waktu tunggu dan biaya transaksi yang dinilai oleh Penilai Pertanahan yang bersifat independen yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) MPBRU & Rekan berdasarkan SPI 306, yang pada akhirnya telah menetapkan jumlah ganti kerugian tersebut sebesar Rp2.571.740.000,00 (dua milyar lima ratus tujuh puluh satu juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah), sementara pihak Pemohon Keberatan tidak mengajukan hasil penilaian jasa penilai independen yang lain atau saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding/untuk mendukung tuntutan keberatannya sesuai dengan penjelasan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, oleh karenanya tuntutan keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 2596 K/Pdt/2018

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Dra. TUTY MULYATI, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Dra. TUTY MULYATI**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 20 September 2018 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd/. Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd/. Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 2596 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd/. Retno Kusrini, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata Khusus

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 2596 K/Pdt/2018

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)