



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 76/ PDT/ 2016/ PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara Perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

KETUA TIM PENGADAAN TANAH, Beralamat di Komplek Perumahan Royal 1, Jln. Permata Raya No. 3 Rt/Rw. 01/15 Tanah Tinggi, Kota Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula TERGUGAT IV**;

M E L A W A N

1. **ENDANG ROYANI**, Pekerjaan Swasta, beralamat di Komplek Liga Mas E5 No.9 Rt.002/Rw.10, Kel. Nusa Jaya Kecamatan Karawaci Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula PENGUGAT I**;

2. **WALIH**, Pekerjaan Swasta, beralamat di Benua Indah Blok E2 Rt.05/08 Kelurahan Pabuaran Tumpeng Kecamatan Karawaci Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula PENGUGAT II**;

Keduanya diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama MARIO W. TANASALE, S.H.,Dkk. Advokat dan Asisten Advokat pada "Guntur Law Office", Advocate & Legal Consultant, yang berkantor di Jl. Mangga Besar Raya No. 81, Komplek Lokasari B 39, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Maret 2016, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 8 April 2016 Nomor : 605/Sk.Pengacara/2016/PN.TNG;

Dan :

1. **PANITIA PENGADAAN TANAH KOTA TANGERANG**, berkedudukan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Jln. Perintis Kemerdekaan Kav. 5 Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I semula TERGUGAT I**;

2. **TOTO SUHARTO & REKAN (Tim Penilai Tanah/Appraisal)**, beralamat di Jln. Hayam Wuruk No. 1 RL Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II semula TERGUGAT II**;

Hal. 1 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. WALIKOTA TANGERANG, beralamat di Jln. Satri Sudirman No. 1 Gedung Pusat Pemerintah Lt. 4 Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III semula TERGUGAT III**;

4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG, Berkedudukan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Jln. Perintis Kemerdekaan Kav. 5 Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING IV semula TERGUGAT V**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 76/PEN/PDT/2016/PT BTN, tanggal 1 Juni 2016 tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan semua surat - surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dengan Surat Gugatannya tanggal 1 Desember 2014, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 1 Desember 2014 dibawah register Nomor : 750/Pdt.G/2014/PN.Tng, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I adalah Pemilik dari 1 (satu) bidang tanah darat di Rawa bokor, RT/Rw :03/01, Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang seluas 550 m2, sebagaimana dapat dibuktikan berdasarkan Sertifikat Hak milik No 2874 yang diterbitkan tanggal 16 September 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, tercatat atas nama Endang Royani dan Penggugat II yang adalah pemilik dari 1 (satu) bidang tanah darat di Rawa Bokor, RT/Rw :03/01, Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang seluas 350 m2 berdasarkan sertifikat Hak milik No 2880 yang diterbitkan tanggal 16 September 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, yang tercatat atas nama Walih ;
2. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II sudah mengetahui sejak dahulu, bahwa Tanah yang di miliknya sekarang adalah tanah darat, yang diperolehnya karena Peninggalan almarhum Kakeknya, dan kedua bidang tanah tersebut berada dalam satu hamparan yang sama ;

Hal. 2 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada tahun 2009, Tanah Milik Penggugat II tersebut di Tanami Pohon Mangga, pohon Pepaya dan tanaman produktif lainnya dengan total biaya Penanaman Pohon Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). Juga telah di buatkan Pondasi dengan Batu kali berukuran kedalaman +/- 1m dengan rincian harga pembuatan Pondasi Per meter lari Rp 1.250.000,-(satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) x 82 meter lari dengan total biaya Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) ;
4. Bahwa Tanah Milik Penggugat II digunakan sebagai tempat Usaha Bengkel dengan di dirikan bangunan semi permanen yang terbuat dari seng/Besi yang di berikan Pondasi batu Kali yang ditempati hingga sekarang ;
5. Bahwa pada tahun 2010, ada pihak yang berniat untuk membeli tanah milik para Penggugat tersebut dengan harga Rp.18.000.000,-(delapan belas juta rupiah) per/m2, tetapi di tolak oleh para Penggugat karena tidak sepakat dengan harga tersebut, karena Para Penggugat berniat menjual tanahnya tersebut jika harga nya sesuai dengan nilai harga pasaran (pada saat itu) sebesar Rp 22.000.000,-(dua puluh dua juta rupiah) per meter perseginya ;
6. Bahwa pada tahun 2010 Para Penggugat mendapatkan Informasi dari warga sekitar daerah Rawa Bokor bahwa tanah Para Penggugat tersebut Terkena proyek Jalan Toll Lingkar Luar (Jakarta Outerring Road tahap II – JORR) tanpa adanya surat Pemberitahuan dari Pemerintah ;
7. Bahwa pada tahun 2011, Tanah Para Penggugat di mintai Foto Kopi Bukti Kepemilikan Tanahnya oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Tangerang akan tetapi tidak di jelaskan berapa besaran bentuk ganti rugi tanah dan bangunannya ;
8. Bahwa sekitar awal tahun 2013, Para Penggugat di Undang dalam suatu pertemuan pertama kali di Kelurahan Benda yang di hadiri oleh para warga yang tanahnya terkena proyek jalan toll, dimana dalam pertemuan itu pihak Pemerintah **hanya** menjelaskan bahwa tanah yang akan di bebaskan tersebut akan di gunakan untuk jalan-toll tanpa adanya penjelasan tentang biaya ganti rugi tanah maupun bangunannya ;
9. Bahwa pada tanggal 5 Juni 2014, Para Penggugat menghadiri undangan kedua untuk mengikuti musyawarah penentuan besarnya ganti rugi atas tanah dan bangunan, akan tetapi dalam undangan tersebut sudah tertera besarnya biaya ganti rugi yang di nilai secara sepihak oleh Pemerintah tanpa persetujuan pemilik tanah dan dalam forum tersebut tidak ada musyawarah besarnya biaya ganti rugi harga tanah dan bangunan atau negosiasi antara Pihak Pemerintah dan Pemilik tanah yang terkena proyek jalan toll, sehingga dalam forum tersebut, Pihak Pemerintah hanya

Hal. 3 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

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

mensosialisasikan kembali bahwa tanah tersebut akan dipergunakan untuk jalan toll dan bilamana ada yang keberatan dengan penilaian harga dan permasalahan lainnya agar dapat memberitahukan kepada Panitia Pengadaan Tanah Kota Tangerang ;

10. Bahwa besaran taksasi harga tanah antara Penggugat I dan Penggugat II berbeda, padahal letak kedua bidang tanah tersebut berada dalam Satu hamparan dan letaknya sama-sama di pinggir jalan raya dan berbentuk tanah darat. Taksasi harga tanah Penggugat I senilai Rp.3.070.000,-(tiga juta tujuh puluh ribu rupiah) /m2 sedangkan taksasi harga tanah Penggugat II senilai RP.8.160.000,- (delapan juta seratus enam puluh ribu rupiah) /m2, yang ditentukan oleh Panitia tanpa adanya musyawarah dengan Pemilik tanah dan di buat secara sepihak oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Tangerang dan Walikota Tangerang ;

11. Bahwa sejak undangan kedua pada tanggal 5 Juni 2014, Para Penggugat (melalui kuasanya) telah mengirimkan surat pertama kepada Ketua Panitia Pengadaan Tanah, Walikota Tangerang dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang ter tanggal 16 juni 2014 dengan no. agenda : 1926/KPT/VI/2014 dan no. agenda : 1924/KPT/VI/2014 perihal keberatan atas Penilaian harga tanah dan bangunan milik Endang Royani dan Walih dengan No agenda 1925/KPT/VI/2014 dan No agenda 1923/KPT/VI/2014 , karena penilaian harga tanah dan bangunan oleh pemerintah dan Tim Penilai Tanah/ Appraisal sangat rendah dan tidak sesuai dengan harga pasaran di daerah Rawabokor yang letaknya dipinggir jalan raya dan posisinya sangat strategis di kawasan Bandara Internasional Soekarno-Hatta, namun Pihak Panitia Pengadaan Tanah Kota Tangerang dan Walikota Tangerang tidak menjawab/ menanggapi surat perihal keberatan atas Penilaian harga tanah dan bangunan, kemudian oleh Para Penggugat telah mengirimkan surat somasi Tanggal 14 Juli 2014, Yang dikirimkan Penggugat I kepada Panitia Pengadaan Tanah Kota Tangerang No agenda 2291/KPT/VI/2014 dan Walikota Tangerang dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No agenda 2290/KPT/VI/2014 milik Penggugat I, dan Penggugat II pun mengirimkan Somasi kepada Panitia Pengadaan Tanah Kota Tangerang No agenda 2293/KPT/VI/2014 dan Walikota Tangerang dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No agenda 2292/KPT/VI/2014 milik Penggugat II dan Somasi nya pun tidak dijawab untuk memusyawarahkan nilai harga tanah dan bangunan oleh Pihak Panitia Pengadaan Tanah Kota Tangerang, Walikota Tangerang dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang ;

Hal. 4 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

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

12. Bahwa jelas Tim Penilai Harga Tanah / Appraisal, melakukan Penilaian Harga Tanah yang tidak layak bahkan tidak adil serta tidak memperhatikan harga pasaran yang nyata/ sebenarnya dalam menentukan penilaian harga tanah milik Para Penggugat, sehingga memberikan penilaian harga tanah Para Penggugat dengan Sangat Rendah di bawah harga Pasaran dan tidak memperhatikan lokasi dan letak tanah sehingga terjadi penilaian harga tanah yang berbeda antara Penggugat I dan Penggugat II, padahal letak tanah dan kondisi tanahnya berada dalam satu hamparan dan merupakan tanah darat bahkan berada tepat di pinggir jalan raya yang sangat strategis ;
13. Bahwa Tim Pengadaan Tanah Kota Tangerang tidak memberikan penjelasan secara jelas untuk pemberian harga tanah yang sangat murah, yang di temui pada hari Selasa tanggal 10 Juni 2014 melalui stafnya Tim Pengadaan Tanah Kota Tangerang yang bernama Agung, karena sulitnya menemukan Ketua Tim Pengadaan Tanah dan selalu di arahkan kepada Panitia Pengadaan Tanah Kota Tangerang oleh staf Tim Pengadaan Tanah Kota Tangerang ;
14. Bahwa berdasarkan Undang-Undang No 12 tahun 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM antara lain :
- I. Pasal 3 " *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* " ;
 - II. Pasal 5 " *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* " ;
 - III. Pasal 9 ayat (2) " *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil* " ;
 - IV. Pasal 32 ayat (1) " *Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan* " ;
 - V. Pasal 32 ayat (2) " *Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan* " ;

Hal. 5 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

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

- VI. Pasal 34 ayat (3) " *Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian* " ;
- VII. Pasal 37 ayat (1) " *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* " ;
- VIII. Pasal 37 ayat (2) " *Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan* " ;
- IX. Pasal 38 ayat (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).*" ;
- X. Pasal 38 ayat (2) " *Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.*" ;

15. Bahwa berdasarkan PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2007 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH DENGAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 65 TAHUN 2006 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM antara lain :

- I. Pasal 14 ayat (1) " *Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, dibentuk Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/ Kota*

Hal. 6 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

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

dengan Keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.” ;

- II. Pasal 14 ayat (3) huruf f *“Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bertugas : mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi” ;*
- III. Pasal 28 Ayat (2) *“Tim Penilai Harga Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut :*
- a. lokasi dan letak tanah ;
 - b. status tanah ;
 - c. peruntukan tanah ;
 - d. kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada ;
 - e. sarana dan prasarana yang tersedia; dan
 - f. faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah ;
- IV. Pasal 31 ayat (1) huruf b *“Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota menetapkan tempat dan tanggal musyawarah dengan mengundang instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan para pemilik untuk musyawarah mengenai : bentuk dan/atau besarnya ganti rugi “ ;*
- V. Pasal 32 ayat (1) *“Musyawarah pada dasarnya dilaksanakan secara langsung dan bersama-sama antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemilik yang sudah terdaftar dalam Peta dan Daftar yang telah disahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24” ;*
- VI. Pasal 41 Ayat (1) *“Pemilik yang keberatan terhadap keputusan penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang diterbitkan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1), dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangannya disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab*

Hal. 7 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

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

dan alasan keberatannya dalam waktu paling lama 14 (empat belas)*;

- VII. Pasal 41 Ayat (2) *"Bupati/Walikota sesuai kewenangannya memberikan putusan penyelesaian atas keberatan pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari"*;

16. Bahwa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5 tahun 2012, BAB VII Ketentuan Peralihan, Pasal 55 ayat (1), *"Pada saat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ini mulai berlaku, proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ini diselesaikan berdasarkan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum"*;

17. Bahwa Para Penggugat yang diwakili oleh Kuasanya selalu berupaya untuk melakukan musyawarah oleh Para Tergugat sejak tanggal 12 Juni 2014 hingga tanggal 08 Agustus 2014, sehingga tidak mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri Tangerang dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian, karena dari Pihak Penyelenggara Pengadaan Tanah Kota Tangerang / Lembaga Pertanahan tidak melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian ;

18. Bahwa KETUA PANITIA PENGADAAN TANAH KOTA TANGERANG (TERGUGAT – I.) telah melakukan tindakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum serta aturan yang ada, antara lain :

- I. Tidak melakukan Pemberian ganti kerugian yang layak dan adil, yang diatur dalam Undang-Undang No 12 tahun 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM **Pasal 9 ayat (2)** yang berbunyi :

"Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil"

Hal. 8 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

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

- II. Tidak melakukan musyawarah terlebih dahulu dengan Para Penggugat dalam penetapan harga ganti kerugian tanah dan bangunan, yang di atur dalam Undang-Undang No 12 tahun 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM **Pasal 34 ayat (3)** yang berbunyi :

" Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian."

- III. Tidak mengadakan musyawarah dengan para pemilik tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, yang di atur dalam PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2007 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH DENGAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 65 TAHUN 2006 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM **Pasal 14 ayat (3) huruf f** , yang berbunyi :

"Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bertugas : mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi"

- IV. Tidak melakukan musyawarah bentuk dan/atau besarnya ganti rugi melainkan hanya memberikan penegasan, bahwa pembangunan jalan toll akan segera terlaksana, sedangkan menurut PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2007 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH DENGAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 65 TAHUN 2006 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN

Hal. 9 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

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

TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM Pasal 31 ayat (1) huruf b, yang berbunyi :

"Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/ Kota menetapkan tempat dan tanggal musyawarah dengan mengundang instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan para pemilik untuk musyawarah mengenai : bentuk dan/atau besarnya ganti rugi"

19. Bahwa TOTO SUHARTO & REKAN / Tim Penilai Tanah/ Appraisal (TERGUGAT – II.) telah melakukan tindakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum serta aturan yang ada, antara lain :

- I. Tidak melakukan Penilaian Harga Tanah yang layak bahkan tidak adil serta tidak memperhatikan harga pasaran yang nyata/ sebenarnya dalam menentukan penilaian harga tanah milik Para Penggugat, sehingga memberikan penilaian harga tanah Para Penggugat dengan Sangat Rendah di bawah harga Pasaran dan tidak memperhatikan lokasi dan letak tanah, dan terjadi penilaian harga tanah yang berbeda antara Penggugat I dan Penggugat II, padahal letak tanah dan kondisi tanahnya berada dalam satu hamparan dan merupakan tanah darat bahkan berada tepat di pinggir jalan raya yang sangat strategis, sedangkan menurut PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2007 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH DENGAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 65 TAHUN 2006 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM **Pasal 28 Ayat (2)**, yang berbunyi :

"Tim Penilai Harga Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut :

- a. ***lokasi dan letak tanah ;***
- b. ***status tanah ;***
- c. ***peruntukan tanah ;***

Hal. 10 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. *kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada ;*
- e. *sarana dan prasarana yang tersedia ; dan*
- f. *faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah ;*

20. Bahwa WALIKOTA TANGERANG (TERGUGAT – III.), telah melakukan tindakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum serta aturan yang ada, antara lain:

- I. Tidak memberikan Pemberian ganti rugi bangunan yang layak dan adil, yang di atur dalam Undang-Undang No 12 tahun 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM **Pasal 9 ayat (2)** yang berbunyi: ***" Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil"***
- II. Tidak melakukan Penilaian Harga bangunan yang layak bahkan tidak adil serta tidak memperhatikan harga pasaran yang nyata/ sebenarnya dalam menentukan penilaian harga bangunan milik Penggugat II, sehingga memberikan penilaian harga bangunan milik Penggugat II dengan Sangat Rendah di bawah harga Pasaran, sedangkan menurut PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2007 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH DENGAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 65 TAHUN 2006 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM **Pasal 28 Ayat (2)**, yang berbunyi : ***"Tim Penilai Harga Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut :***
 - a. ***lokasi dan letak tanah ;***
 - b. ***status tanah ;***
 - c. ***peruntukan tanah ;***

Hal. 11 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

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

- d. *kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada ;*
- e. *sarana dan prasarana yang tersedia ; dan*
- f. *faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah ;*

III. Tidak memberikan putusan penyelesaian sesuai kewenangannya atas keberatan Pemilik dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari yang di atur dalam PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2007 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH DENGAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 65 TAHUN 2006 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM **Pasal 41 Ayat(2)**, yang berbunyi :

"Bupati/Walikota sesuai kewenangannya memberikan putusan penyelesaian atas keberatan pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari"

21. Bahwa KETUA TIM PENGADAAN TANAH KOTA TANGERANG (TERGUGAT – IV.) telah melakukan tindakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum serta aturan yang ada, antara lain :

- I. Tidak melakukan Pemberian ganti kerugian yang layak dan adil, yang di atur dalam Undang-Undang No 12 tahun 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM **Pasal 9 ayat (2)** yang berbunyi :
"Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil"
- II. Tidak melakukan musyawarah terlebih dahulu dengan Para Penggugat dalam penetapan harga ganti kerugian tanah dan bangunan, yang di atur dalam Undang-Undang No 12 tahun 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM **Pasal 34 ayat (3)** yang berbunyi :

Hal. 12 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

" Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian."

- III. Tidak mengadakan musyawarah dengan para pemilik tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, yang di atur dalam PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2007 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH DENGAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 65 TAHUN 2006 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM **Pasal 14 ayat (3) huruf f** , yang berbunyi :

"Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bertugas : mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi"

- IV. Tidak melakukan musyawarah bentuk dan/atau besarnya ganti rugi melainkan hanya memberikan penegasan, bahwa pembangunan jalan toll akan segera terlaksana, sedangkan menurut PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2007 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH DENGAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 65 TAHUN 2006 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM **Pasal 31 ayat (1) huruf b** , yang berbunyi :

"Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/ Kota menetapkan tempat dan tanggal musyawarah dengan mengundang instansi

Hal. 13 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**pemerintah yang memerlukan tanah dan para pemilik untuk
musyawarah mengenai : bentuk dan/atau besarnya ganti rugi”**

22. Bahwa KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG (TERGUGAT – V.) telah melakukan tindakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum serta aturan yang ada, antara lain :

- I. Tidak melakukan musyawarah dengan Para Penggugat 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, yang di atur dalam Undang-Undang No 12 tahun 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM pasal 37 ayat (1), yang berbunyi :

” 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.”

Oleh karenanya sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt), maka suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur sebagai berikut :

1. Ada Suatu Perbuatan ;
2. Perbuatan Itu Melawan Hukum ;
3. Ada Kesalahan dari Pelaku ;
4. Ada Kerugian Korban ;
5. Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian ;

Ad.1. Ada suatu perbuatan

Yang dimaksud dengan perbuatan di sini adalah suatu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, dimana secara umum perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif) ;

Dalam permasalahan ini Tergugat II dan Tergugat III, yang kemudian diikuti oleh Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V melakukan suatu kegiatan berupa penentuan nilai jual suatu tanah dan bangunan yang penilaian

Hal. 14 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harganya sangat rendah dan berbeda penilaian harga antara tanah milik Penggugat I dengan tanah milik Penggugat II ;

Ad.2. Perbuatan itu melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III, yang kemudian diikuti oleh Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V adalah bertentangan dengan hukum dan tata perundangan yang berlaku. Namun demikian sejak tahun 1919, unsur melawan hukum diartikan dalam arti seluas-luasnya, sehingga meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a. Perbuatan melanggar undang-undang ;
- b. Perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum ;
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
- d. Perbuatan yang bertentangan kesusilaan (geode zeden) ;
- e. Perbuatan yang bertentangan sikap baik dalam masyarakat untuk ; memperhatikan kepentingan orang lain ;

Oleh karenanya sudah tentu apa yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah suatu perbuatan yang melawan hukum ;

ad. 3 Ada kesalahan dari pelaku/ Tergugat

Undang-Undang dan Yurisprudensi mensyaratkan untuk dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, maka para pelaku harus mengandung unsur kesalahan (schuld element) dalam melakukan perbuatan tersebut ;

Dalam perkara *aquo* sudah tampak bahwa Tergugat II dan Tergugat III dengan jelas telah melakukan suatu kesalahan, yaitu dengan melakukan penilaian atas nilai jual tanah/bangunan, yang kemudian menjadi dasar bagi Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V dalam menentukan putusan selanjutnya ;

ad. 4 Ada kerugian korban dalam hal ini Penggugat.

Ada kerugian (schade) bagi korban merupakan unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Dalam gugatan atau tuntutan berdasarkan alasan hukum wan prestasi berbeda dengan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum. Gugatan berdasarkan wan prestasi hanya mengenal kerugian materil, sedangkan dalam gugatan perbuatan melawan hukum selain mengandung kerugian materil juga mengandung kerugian immateril, yang dinilai dengan uang ;

Hal. 15 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

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

Dalam perkara yang dihadapi Penggugat, jelas dan nyata Penggugat mengalami kerugian akibat dari penentuan harga tanah dan bangunan Pondasi secara sepihak dan terlalu jauh dibawah harga pasar. Karena dengan demikian Penggugat kehilangan kesempatan untuk memperoleh penghasilan yang adalah juga untuk membayar gaji para Petugas keamanan yang ditugaskan di tempat Penggugat I dan Penggugat II ;

ad. 5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian ;

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi, merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Hubungan sebab akibat secara faktual (caution in fact) hanyalah merupakan masalah fakta atau yang secara faktual telah terjadi. Karenanya setiap penyebab yang menimbulkan kerugian adalah penyebab factual ;

Dalam permasalahan yang dihadapi oleh Penggugat jelas dan nyata bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, maka sejak saat itulah unsur kerugian yang terjadi dialami oleh Penggugat. Jadi jelaslah disini bahwa adanya penyebab yang factual dalam perkara ini, dimana ada suatu perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang menimbulkan dampak kerugian bagi Penggugat ;

Bahwa jelas apa yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah bertentangan dengan hukum dan Para Tergugat tidak menerapkan tahapan-tahapan pembebasan tanah/lahan serta telah menentukan nilai taksasi yang keliru/salah ;

- I. Bahwa Para Penggugat bersedia melepaskan Hak atas tanahnya untuk kepentingan Pembangunan Jalan Toll Jorr II seharga Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) /m2 dan Harga Bangunan pondasi sebesar Rp 1.250.000 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) Per meter lari dan Biaya Tanaman Sejumlah Rp 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) ;
- II. Bahwa Para Penggugat mohon agar Para Tergugat meninjau ulang dan merubah penetapan Harga Tanah dan bangunan sesuai dengan harga pasaran senilai Rp 22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) /m2 untuk harga tanah dan Rp.1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) Per meter lari untuk harga Biaya bangunan pondasi dan Harga Tanaman dengan Total Jumlah senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) milik Para Penggugat ;

Hal. 16 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- III. Bahwa agar Tergugat III dan Tergugat IV membayar Pembebasan Tanah dan Bangunan dengan harga senilai Rp 22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) /m2 untuk harga tanah dan Rp.1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) Per meter lari untuk harga Biaya bangunan pondasi dan Harga Tanaman dengan Total Jumlah senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) milik Para Penggugat ;
- IV. Bahwa untuk menjamin Hak-hak Para Penggugat, Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat, agar Pelaksanaan Pembangunan Toll Jor II ditahan Milik Para Penggugat agar tidak dilaksanakan terlebih dahulu jika belum ada kesepakatan harga tanah dan bangunan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat ;
- V. Bahwa bilamana Para Tergugat melaksanakan Pembangunan Toll Jorr II di Tanah Milik Para Penggugat sebelum ada Kesepakatan Pelepasan hak, Mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*) per hari ;
- VI. Bahwa oleh karena Gugatan ini didasari atas alat-alat bukti yang jelas dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta didasari adanya alasan-alasan dan dasar-dasar hukum yang kuat, berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur didalam Pasal 180 HIR, maka PARA PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya Verzet, Banding dan / atau Kasasi serta upaya hukum lainnya (*uit voerbaarheid bij vooraad*) ;
- VII. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya Putusan perkara ini secara sukarela maka PARA PENGGUGAT mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 500.000,- (*lima ratus Ribu Rupiah*) per hari atas kelalaiannya dalam memenuhi putusan ini terhitung sejak Putusan ini diucapkan hingga dilaksanakan dan membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan Uraian yang telah dikemukakan oleh Para Penggugat, Mohon agar Ketua Majelis Hakim, memanggil para pihak yang terkait pada persidangan yang ditentukan, guna memeriksa dan mengadili gugatan ini lebih lanjut berkenaan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

Hal. 17 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Seluruhnya ;
2. Menyatakan dengan sah, sertifikat Hak milik No 2874 dan sertifikat Hak milik No 2880 milik PARA PENGGUGAT ;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagai suatu perbuatan melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan Tidak berlakunya Penetapan Harga Tanah dan Bangunan dan harga Tanaman milik Para Penggugat yang di buat pada 02 Juni 2014 oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kota Tangerang ;
5. Menyatakan Penetapan harga Tanah dan Bangunan yang sebenarnya Milik Para Penggugat berdasarkan harga pasaran senilai Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah)/m2 untuk harga tanah dan Harga Bangunan Pondasi senilai Rp.1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)/meter lari dan total harga tanaman senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV untuk segera membayar Pembebasan Tanah dan Bangunan dengan harga senilai Rp 22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) /m2 untuk harga tanah dan Rp.1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) Per meter lari untuk harga Biaya bangunan pondasi dan Harga Tanaman dengan Total Jumlah senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) milik Para Penggugat ;
7. Menghukum PARA TERGUGAT jika melaksanakan Pembangunan Jalan Toll Jorr II sebelum ada Kesepakatan Harga tanah dan bangunan dengan Para Penggugat senilai Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*)/ harinya ;
8. Menghukum PARA TERGUGAT senilai Rp. 500.000,- (*lima ratus Ribu Rupiah*)/ harinya jika lalai menjalankan Putusan ini sejak Putusan ini diucapkan ;
9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya Verzet, Banding dan / atau Kasasi serta upaya hukum lainnya (*uit voerbaarheid bij vooraad*) ;
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk tunduk dan patuh atas segala isi putusan perkara ini ;
11. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

A t a u :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat, pihak Tergugat I dan III mengajukan Jawabannya secara tertulis, tertanggal 14 April 2015 sebagai berikut

Hal. 18 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa PENGGUGAT I dan PENGUGAT II (untuk selanjutnya disebut PARA PENGGUGAT) tidak menyertakan seluruh pihak yang terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum khususnya Tim Pengadaan Tanah Tol Jor II Ruas Cengkareng Batuceper Kunciran ;

Bahwa Kedudukan Tanah PARA PENGGUGAT merupakan wilayah yang termasuk dalam pembebasan lahan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Tim Pengadanaan Tanah To! Jor II Ruas Cengkareng Batuceper Kunciran, sehingga seharusnya PARA PENGGUGAT, menyertakan Tim Pengadaan Tanah Tol Jor II Ruas Cengkareng Batuceper Kunciran karena Tim tersebutlah yang merupakan pihak yang secara teknis melakukan persiapan, pelaksanaan dan pemberian rekomendasi sehubungan dengan pengadaan Tanah untuk kepentinagn umum khususnya Tim Pengadaan Tanah Tol Jor II Ruas Cangkareng Batuceper Kunciran ;

Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Tim Pengadaan Tanah To! Jor II Ruas Cengkareng Batu ceper Kunciran, maka dengan jelas gugatan perbuatan melawan hukum oleh PARA PENGGUGAT ini telah kurang pihak (*plurium litis consortium*) sebingga Majelis Hakim yang terhormat sudah sepatasnya memutuskan gugatan mi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelzjke verklaard*) ;

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL)

Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT tidakjelas/kabur didasarkan pada 2 (dua) hal :

- Tidak sinkron (tidak ada hubungan) antara duduk perkara/ fundamentum petendi (posita) dan permohonan (petitum)
Bahwa dalam permohonan gugatan PARA PENGGUGAT selain mernohon menyatakan tidak berlaku penetapan harga tanah dan menetapkan harga tanah sendiri (halaman 8 nomor 4 dan 5 petitum PARA PENGGUGAT) juga memohon agar Majelis Hakim

Hal. 19 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. qu menyatakan sah sertifikat flak Milik No. 2874 dan Sertifikat flak Milik No. 2880 milik PARA PENGGUGAT ;

Bahwa dalam posita gugatan tidak satupun yang memberikan dasar hak dan sejarah yang menyebutkan keabsahan dan kekuatan hukum sertifikat Hak Milik No. 2874 dan Sertifikat Hak Milik No. 2880 milik PARA PENGGUGAT, bahkan PARA PENGGUGAT telah mencampur adukkan ataupun sengaja mengaburkan, mengambil kesempatan untuk membuat menjadi bingung Majelis sehubungan dengan permohonan agar Majelis Hakim menyatakan sah kedua sertifikat tersebut padahal dasar gugatan adalah keberatan terhadap penetapan harga pengganti tanah untuk kepentingan umum sehingga jelas bahwa apa yang dituntut (petitum) tidak sesuai dengan dasar gugatan (posita) ;

Bahwa kewenangan yang ada dalam penetapan pembayaran bukan pada TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, tetapi pada TERGUGAT I yang merupakan Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sehingga permohonan PARA PENGGUGAT khususnya kepada TERGUGAT III sangat kabur tentang siapa yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan untuk dapat diminta pertanggungjawabannya karena semua sama kedudukannya sebagai TERGUGAT padahal TERGUGAT III adalah pihak yang seharusnya hanya menjalankan kebijakan didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan kedudukannya bukan sebagai TERGUGAT tetapi sebagai TURUT TERGUGAT ;

- b. Tidak Jelas dan saling tumpang tindih dasar hukum gugatan PARA PENGGUGAT Bahwa adapun dasar gugatan PARA PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum penetapan besaran harga pengganti atas penilaian tanah yang digunakan untuk kepentingan umum yang besar kerugian tanah PARA TERGUGAT telah diaksir oleh TERGUGAT II, sebagai Tim Penilai Tanah/ Appraisal dan telah disampaikan kepada Tim Pengadaan Tanah Tol Jorr II Ruas Cengkareng Bath Ceper Kunciran. Prosedur Penetapan tersebut didasarkan pada

Hal. 20 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

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

Ketentuan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum Jo. Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007 sedangkan sedangkan Undang-Undang No. 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan didasarkan Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2012 dimana disebutkan pada Pasal 123 ayat (3) bahwa Proses Penyelesaian tanah menggunakan UU No. 12 Tahun 2012 baru berlaku bila sampai dengan tanggal 31 Desember 2014 belum adanya penyelesaian dengan demikian ketentuan yang berlaku sehubungan dengan penetapan harga dan prosedur yang dilalui didasarkan pada ketentuan UU No. 12 Tahun 2012 bukan ketentuan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007, tetapi PARA PENGGUGAT membuat tumpang tindih dasar hukum gugatan PARA PENGGUGAT dengan mendasarkan prosedur penetapan pada Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum Jo. Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007, tetapi untuk besaran ganti rugi pada Undang-Undang No. 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan didasarkan Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2012, sehingga tidak jelas, kabur dan sangat membingungkan dasar hukum permohonan gugatan PENGUGAT TERSEBUT yang mana yang digunakan sebagai dasar permohonan gugatan dan PARA PENGGUGAT ;

Hal. 21 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

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

Satu sisi PARA PENGGUGAT menggunakan ketentuan Undang-Undang No. 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan tetapi disisi lain PARA PENGGUGAT menggunakan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum Jo. Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007 yang merupakan pelaksanaan dan ketentuan UU No. 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, dimana kedua peraturan tersebut pemberlakuannya pada jangka waktu masa yang berbeda, sehingga sangat kabur ketentuan mana yang sebenarnya yang dijadikan dasar permohonan gugatan sangat kabur ;

Bahwa oleh karena kaburnya gugatan PARA PENGGUGAT tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim menerima eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT III dan menyatakan bahwa gugatan PARA PENGUGAT kabur (*obscure libel*) sehingga gugatan mi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet OnvanteUke verklaard*);

3. GUGATAN PARA PENGGUGAT DALUARSA LEWAT WAKTU (*exemptio Tem potis*) ;

Bahwa didasarkan pada ketentuan Pasal 38 ayat (1) UU No. 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dikutip sbb :

“(1) Dalam hal tidak terfadi 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).”

Bahwa PARA PENGGUGAT telah lewat waktu dalam pengajuan keberatan kepada pengadilan negeri setempat didasarkan pada musyawarah penetapan ganti kerugian yang dilakukan pada Kamis, 5 Juni 2014 dilaksanakan di Aula Kantor Kelurahan Benda,

Hal. 22 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat Undangan yang ditujukan kepada PARA PENGGUGAT No. 49/PPT- KT/U-Musy/VI/2014, tanggal 2 Juni 2014, yang dihadiri oleh PARA PENGGUGAT yang juga diakui oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana disebutkan dalam gugatan PARA PENGGUGAT pada halaman 3-4 butir 9 dikutip sebagai berikut :

"9. Bahwa pada tanggal 5 Juni 2014, Para Penggugat menghadiri undangan kedua untuk mengikuti musyawarah penentuan besarnya ganti rugi atas tanah dan bangunan,. . .dst"

Bahwa permohonan pengajuan keberatan kepada Pengadilan Negeri Tangerang baru didaftarkan pada tanggal 01 Desember 2014, artinya gugatan didaftarkan setelah 209 (dua ratus sembilan) hari setelah musyawarah penetapan ganti kerugian tersebut dengan demikian jelas dan terang gugatan PARA PENGGUGAT telah daluwarsa karena melebihi batas waktu yang ditetapkan oleh undang-undang yaitu 14 hari kerja setelah hari musyawarah penetapan ganti kerugian.

Bahwa kekeliruan dan tidak dimohonkannya keberatan ke pengadilan sesuai dengan batas waktu yang ditetapkan oleh undang-undang tersebut juga diakui oleh Penggugat secara terang dan jelas sebagaimana dalam gugatan PARA PENGGUGAT halaman 8 butir ke-17 yang dikutip, sbb :

"Bahwa para Penggugat yang diwakili oleh kuasanya selalu berupaya untuk melakukan musyawarah oleh Para Tergugat sejak tanggal 12 Juni 2014 hingga tanggal 08 Agustus 2014, sehingga tidak mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri Tangerang dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian,. . . dst"

Bahwa dengan demikian gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT yang mana secara substansi dan permohonannya adalah untuk mengajukan keberatan terhadap penetapan ganti rugi atas tanah, bangunan dan lain-lain telat lewat waktu/daluwarsa didasarkan pada UU No 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara

Hal. 23 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

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

mi menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Met Onvankelijke verklaard*) ;

A. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat dengan tegas menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT kecuali yang secara nyata-nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat ;

Bahwa apa yang telah disampaikan TERGUGAT I dan TERGUGAT III dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dengan pokok perkara yang menjadi bantahan dan keberatan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT III ;

JAWABAN TERGUGAT I

Bahwa posita gugatan PARA PENGGUGAT pada halaman **9-10 butir** ke-18, pada intinya menyatakan bahwa TERGUGAT I :

1. Tidak melakukan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (2) UU No 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;
2. Tidak melakukan musyawarah terlebih dahulu dengan Para Penggugat dalam penetapan ganti kerugian tanah dan bangunan, yang diatur dalam Pasal 34 ayat (3) UU No 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;
3. Tidak mengadakan musyawarah dengan pemilik tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka penetapan bentuk dan /atau besarnya ganti rugi, yang diatur dalam Pasal 14 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum ;
4. Tidak melakukan musyawarah bentuk dan/atau besarnya ganti rugi melainkan hanya memberikan penegasan, bahwa pembangunan jalan

Hal. 24 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

toll akan segera terlaksana, sedangkan Pasal 31 ayat (1) huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum ;

Bahwa sebelum memberikan bantahan terhadap gugatan PARA PENGGUGAT sehubungan dengan kedudukan TERGUGAT I, perlu dijelaskan bahwa ada 2 (dua) bagian besar keberatan dan PARA PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I, yaitu :

- a. PERIHAL BE SARAN GANTI KERUGIAN (Gugatan butir ke- 18 angka I);
- b. PROSEDUR PEMBERIAN GANTI KERUGIAN (Gugatan butir ke-18 angka II-TV) ;

Bantahan:

a. PERIHAL BESARAN GANTI KERUGIAN

1. Bahwa yang dijadikan dasar gugatan ganti rugi adalah Pasal 9 ayat (2) UU No 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;

Bahwa PARA PENGGUGAT sangat keliru dengan mendasarkan garth kerugian didasarkan pada UU No 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, karena ketentuan ini berlaku didasarkan Pasal 123 Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2012 dimana disebutkan pada Pasal 123 ayat (3) bahwa Proses Penyelesaian tanah menggunakan UU No. 12 Tahun 2012 baru berlaku bila sampai dengan tanggal 31 Desember 2014 belum adanya penyelesaian ;

Bahwa penetapan ganti kerugian oleh Panitia Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Tim Pengadaan Tanah To! Jorr II Ruas Cengkareng Batuceper Kunciran didasarkan pada Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan

Hal. 25 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

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

Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007, hal ini didasarkan pada Penilaian harga dan Penggantian Tanah dan Tim Penilai Independent (appraisal), sedangkan harga bangunan, tanaman dan benda-benda lain berdasarkan keputusan Walikota Tangerang No. 593.83/Kp.218-DTKJ2014, tanggal 16 April 2014 tentang Standar Harga Ganti Rugi Bangunan dan Tanaman yang Terkena Proyek Pemerintah di Wilayah Kota Tangerang Tahun 2014 ;

Bahwa berdasarkan hasil musyawarah antara Tim Pengadaan Tanah To! Jorr Il Ruas Cengkareng Batuceper Kunciran pada Tahun 2013 dan tanggal 5 Juni 2014, Tim Pengadaan Tanah (TPT) mengeluarkan surat No. TN.02-06/BT5.TPT-CBK12805 14.02, tanggal 28 Mei 2014, yang memuat jumlah ganti rugi bagi PARA PENGGUGAT, dengan demikian pada saat penetapan ganti rugi tersebut belum berlaku ketentuan UU No 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan dan PARA PENGGUGAT.

Dengan demikian tidak benar dan patut ditolak karena terlalu premature (dini) PARA PENGGUGAT mendasarkan permohonan ganti rugi berdasarkan UU No 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan ;

2. Bahwa gugatan PARA Penggugat dimasukkan ke Pengadilan Negeri Tangerang Pada tanggal 1 Desember 2014, sedangkan UU No 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan mulai berlaku pada dan tanggal 31 Desember 2014 bagi pengadaan tanah yang belum terselesaikan ganti ruginya, sehingga gugatan yang mendasarkan pada UU No 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan terlalu dini (premature) sehingga sudah sepantasnya ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima alasan PARA PENGGUGAT tersebut ;

Hal. 26 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini 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)



b. PERIHAL PROSEDUR BESARAN GANTI KERUGIAN

1. Bahwa prosedur ganti kerugian yang didasarkan pada Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007, sudah dilaksanakan dengan benar. TERGUGAT I sebagai Ketua Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum didasarkan pada Keputusan Walikota Tangerang No. 593.05/Kep.85-DTK/2011, tanggal 26 Januari 2011 dan telah membentuk Tim Pengadaan Tanah Tol Jorr II Ruas Cengkareng Batuceper Kunciran untuk melakukan penilaian dan pemberian ganti kerugian ;

2. Bahwa Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Tim Pengadaan Tanah Tol Jorr II Ruas Cengkareng Batuceper Kunciran telah melakukan beberapa kali sosialisasi kepada para warga yang terkena proyek Pengadaan Tanah Tol Jorr II Ruas Cengkareng Batuceper Kunciran, sebagaimana juga telah diakui oleh PARA PENGGUGAT, yaitu dalam halaman 3 butir 6-8 dikutip sebagai berikut :

"6. Bahwa pada tahun 2010 para Penggugat mendapatkan informasi dan warga sekitar daerah Rawa Bokor bahwa tanah Para Penggugat tersebut terkena Proyek Jalan Toll Lingkar Luar (Jakarta Outenring Road Tahap II JORR). . dst"

" 7. Bahwa pada tahun 2011, Tanah Para Penggugat dimintai foto kopi bukti Kepemilikan Tanahnya oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Tangerang...dst"

" 8. Bahwa sekitar awal Tahun 2013, Para Penggugat di Undang dalam suatu pertemuan pertama kali di Kelurahan Benda yang dihadiri oleh para warga yang tanahnya terkena proyekjalan toll... dst."

Hal. 27 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Tim Pengadaan Tanah Tol Jorr II Ruas Cengkareng Batuceper Kunciran telah melakukan musyawarah penentuan bentuk **dan** besaran ganti kerugian kepada masyarakat yang terkena proyek Pengadaan Tanah Tol Jorr II Ruas Cengkareng Batuceper Kunciran, sebagaimana undangan kepada PARA PENGGUGAT tanggal 2 Juni 2014 No. 49/PPT-KT/U-Musy/VIJ2014 perihal undangan dan acara rapat pada Hari Kamis, 5 Juni 2014 di Aula Kantor Kelurahan Benda, juga telah diakui oleh PARA PENGGUGAT, yaitu dalam halaman 3 butir 9 dikutip sebagai berikut :

“ 9. Pada tanggal 5 Juni 2014, Para Penggugat menghadiri undangan kedua untuk mengikuti musyawarah penentuan besaran ganti rugi tanah dan bangunan. .dst”

Bahkan dengan demikian seluruh prosedur dan ketentuan dalam penetapan ganti kerugian terhadap proyek Pengadaan Tanah Tol Jorr II Ruas Cengkareng Batuceper Kunciran sudah sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007, sehingga dalil PARA PENGGUGAT tersebut tidak beralasan dan tidak didasarkan pada ketentuan hukum yang benar ;

Bahwa dengan demikian karena alasan PARA PENGGUGAT tidak beralasan dan didasarkan pada ketentuan hukum yang benar sudah sepantasnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

JAWABAN TERGUGAT III

Bahwa posita gugatan PARA PENGGUGAT pada halaman 11-12 butir ke-20, pada intinya menyatakan bahwa TERGUGAT III :

Hal. 28 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

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

1. Tidak melakukan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (2) **UU** No 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;
2. Tidak melakukan Penilaian Harga Bangunan yang layak bahkan tidak adil serta tidak memperhatikan harga pasaran yang nyata sebenarnya dalam menentukan penilaian harga bangunan milik Penggugat II, sehingga memberikan penilaian harga bangunan milik Penggugat II dengan sangat rendah di bawah harga Pasaran, sesuai Pasal 28 **ayat (2) Peraturan Kepala** Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum ;
3. Tidak memberikan putusan penyelesaian sesuai kewenangannya atas keberatan pemilik dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari yang diatur dalam Pasal 41 ayat (2) huruf b ;
4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum ;

Bahwa sebelum memberikan bantahan terhadap gugatan PARA PENGGUGAT sehubungan dengan kedudukan TERGUGAT I, perlu dijelaskan bahwa ada 2 (dua) bagian besar keberatan dan PARA PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I, yaitu:

- a. PERILAL BESARAN GANTI KERUGIAN (Gugatan butir ke-20 angka I dan II)
- b. PUTUSAN KEBERATAN GANTI KERUGIAN (Gugatan butir ke-20 angka III)

Bantahan :

- a. PERILAL BESARAN GANTI KERUGIAN (Gugatan butir ke-20 angka I dan II)

Hal. 29 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa besaran ganti kerugian terhadap PENGGUGAT II ditetapkan didasarkan pada harga bangunan, tanaman dan benda-benda lain berdasarkan keputusan Walikota Tangerang No. 593.83/Kp.218-DTKJ/2014, tanggal 16 April 2014 tentang Standar Harga Ganti Rugi Bangunan dan Tanaman yang Terkena Proyek Pemerintah di Wilayah Kota Tangerang Tahun 2014 ;

2. Bahwa Tim Penilaian harga dan Penggantian Tanah dan Tim Penilai Independent (appraisal) juga telah menyampaikan kepada PENGGUGAT II besaran jumlah penggantian didasarkan pada undangan kepada PENGGUGAT II tanggal 2 Juni 2014 No. 49/PPT-KT/U-Musy/V112014 perihal undangan dan acara rapat pada Hari Kamis, 5 Juni 2014 di Aula Kantor Kelurahan Benda, juga telah diakui oleh PARA PENGGUGAT, yaitu dalam halaman 3 butir 9 dikutip sebagai berikut :

9. Pada tanggal 5 Juni 2014, Para Penggugat menghadiri undangan kedua untuk mengikuti musyawarah penentuan besaran ganti rugi tanah dan bangunan... dst"

3. Bahwa besaran ganti kerugian atas bangunan dan tanaman sesuai dengan kondisi dan keadaan yang telah dinilai oleh Tim Penilai harga berdasarkan Keputusan Walikota Tangerang No. 593.83/Kp.218-DTKJ/2014, tanggal 16 April 2014 tentang Standar Harga Ganti Rugi Bangunan dan Tanaman yang Terkena Proyek Pemerintah di Wilayah Kota Tangerang Tahun 2014 ;

Bahwa didasarkan hal tersebut tidak terbukti bahwa TERGUGAT III tidak memberikan ganti rugi yang sesuai karena telah dilakukan sesuai dengan Keputusan Walikota Tangerang No. 593.83/Kp.218-DTKJ/2014, tanggal 16 April 2014 tentang Standar Harga Ganti Rugi Bangunan dan Tanaman yang Terkena Proyek Pemerintah di Wilayah Kota Tangerang Tahun 2014. Sehingga dengan demikian gugatan penggugat perihal hal ini dapat dikesampingkan atau setidaknya tidak dapat diterima ;

b. PUTUSAN KEBERATAN GANTI KERUGIAN (Gugatan butir ke-20 angka

III)

Hal. 30 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

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 tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa surat keberatan atas Penilaian Harga Tanah dari Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT, yang diajukan pada tanggal 16 Juni 2014, perihal keberatan atas harga tanah, karena merujuk kepada ganti rugi harga tanah dan bangunan untuk pengadaan sarana umum, maka seharusnya dialamat ke Ketua Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum didasarkan pada Keputusan Walikota Tangerang No. 593.05/Kep.85-DTKJ201 1, tanggal 26 Januari 2011, bukan ke Walikota Tangerang karena telah dibentuk Tim sehubungan dengan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Kepentingan Umum ;
2. Bahwa atas dasar surat keberatan tersebut Walikota Tangerang melalui Sekretaris Daerah telah mengundang pihak terkait untuk membahas sehubungan dengan pembahasan Keberatan Nilai Harga Pembebasan To! Jorr II tersebut pada hari Selasa, 15 Juli 2014 di Kantor Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Tangerang ;
3. Bahwa Hasil tersebut telah ditindaklanjuti kepada PARA PENGGUGAT melalui Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Tim Pengadaan Tanah Tol Joff II Ruas Cengkareng Batuceper Kunciran ;
4. Bahwa dan hasil tindak lanjut tersebut ternyata TERGUGAT II keberatan terhadap penetapan harga bangunan dan tanaman tersebut dan mengajukan gugatan pada tanggal 1 Desember 2014 ke Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara a quo ;
5. Bahwa beberapakali juga telah terjadi musyawarah antara kuasa TERGUGAT II dengan TERGUGAT III, tetapi oleh karena untuk penetapan tersebut ditindaklanjuti secara langsung oleh Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Kepentingan Umum dan Tim Pengadaan Tanah Tol Jorr II Ruas Cengkareng Batuceper Kunciran, maka TERGUGAT III menyarankan untuk mengajukan keberatan kepada Panitia dan Tim tersebut sehingga tidak tepat kalau PENGGUGAT III tidak menanggapi dan tidak memberikan tanggapan selama lebih dan 30 (tiga) puluh hari ;

Hal. 31 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

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

6. Bahwa keberatan PENGUGAT II perihal tidak diberikan tanggapan selama lebih dan 30 (han) dan TERGUGAT III tidak beralasan dan sudah sepantasnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena PENGUGAT III telah memberikan jawaban untuk menyelesaikan hal tersebut kepada Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Kepentingan Umum dan Tim Pengadaan Tanah Tol Jorr II Ruas Cengkareng Batuceper Kunciran ;

c. PERMOHONAN

Berdasarkan hal- hal tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara a qou, memutuskan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi dan TERGUGAT I dan TERGUGAT III untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet OnvanteUke verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan alasan-alasan dan batasan PENGUGAT I dan **PENGUGAT III** untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan PARA PENGUGAT untuk seluruh ;
3. Menghukum PARA PENGUGAT untuk membayar biaya perkara. Apabila Majelis Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara a qou, mempunyai pandangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aqou et Bono*) ;

Menimbang, bahwa **Tergugat II telah mengajukan surat jawaban** tertanggal 25 Mei 2015 sebagai berikut :

1. Bahwa Nilai Nyata yang kami keluarkan berbasis pada data transaksi dan penawaran harga pasaran tanah sekitar dan masih mempergunakan sistem zona, dimana zona tanah mi kami bagi menjadi tiga bagian, berdasarkan sebaran data pembandingan tanah, yakni :
 - Zona I yaitu ; Tanah pemukiman/ pekarangan yang terletak di ditepi jalan H usein Sastranegara/Jalan AMD/Jalan Atang Sanjaya ;
 - Zona 2 yaitu ; Tanah pemukiman/ pekarangan yang terletak di ditepi jalan Lingkungan atau didalam ;

Hal. 32 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Zona 3 yaitu ; Tanah Sawah atau rawa yang terletak di tepi jalan Husein Sastranegara/Jalan AMD/Jalan Atang Sanjaya atau Jalan lingkungan atau didalam ;
- 2. Harga penawaran tanah atau yang kami kenal dengan istilah data pembandingan tanah yang kami dapatkan pada tanggal penilaian dan telah kami tuangkan dalam laporan penilaian, adalah sebagai berikut :
 - Untuk zona I harga pasaran tanah yang kami peroleh berkisar antara Rp 6100.000,- sampai dengan Rp 8.000.000,-
 - Untuk zona 2 harga pasaran tanah yang kami peroleh berkisar antara Rp 2.700.000,- sampai dengan Rp 3.300.000,-
 - Untuk zona 3 harga pasaran tanah yang kami peroleh berkisar antara Rp 2.400.000,- sampai dengan Rp 3.600.000,-
- 3. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, Appraisal hanya melakukan penilaian tanah saja, sedangkan bangunan dan tanam tumbuh bukan bagian dan penilaian, hal ini tertuang dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, pasal 15 ayat 1 ;
- 4. Tentang status tanah, dalam penilaian pada umumnya status tanah dibedakan antara sertifikat hak milik dengan status tanah lainnya, namun dalam Penilaian Ganti Rugi kami sangat berhati hati dalam melakukan adjustment atau penyesuaian tentang status tanah ini. Dalam KEPRES Nomor 55 Tahun 1993, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 17 dibedakan dengan jelas dalam bentuk prosentase, namun dalam PERPRES No.36 Tahun 2005 dan PERPRES No.65 Tahun 2006 tidak ada satu pasal pun yang menjelaskan perbedaan ini dalam bentuk prosentase, begitupun dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 ;
- 5. Bahwa Penilaian Ganti Kerugian tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagai mana yang diatur dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012, PERPRES Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, baru diatur dalam Standar Penilaian Indonesia tanggal 1 Mei 2013 dan berlaku efektif tanggal 1 November 2013. Untuk Penilaian Ganti Kerugian tertuang dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) sen 306 dengan istilah Nilai Penggantian Wajar yang dilengkapi dengan Petunjuk Tehnis yang dikeluarkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) melalui Komite Penyusun Standar

Hal. 33 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penilaian Indonesia (KPSPI) tanggal 1 Oktober 2014 dan berlaku efektif tanggal 1 Januari 2015.

Adapun Penilaian Ganti Rugi sebagaimana yang diamanatkan oleh PERPRES No.36 Tahun 2005 dan PERPRES No.65 Tahun 2006, belum diatur dalam Standar Penilaian Indonesia ;

Untuk Penilaian Ganti Rugi atau Ganti Kerugian Ruas Tol Cengkareng-Batu Ceper-Kunciran dikeluarkan tanggal 23 September 2013 dengan Nomor File: VPP.13.00.0333. Maka dalam penilaian tersebut, kami belum mempergunakan Standar Penilaian Indonesia Tahun 2013, Khususnya sen 306 tentang Penilaian terhadap Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.

Menimbang, bahwa Tergugat IV mengajukan Jawabannya sebagaimana suratnya tertanggal 9 Juni 2015 yang mengemukakan sebagai berikut :

Bahwa posita gugatan PARA PENGUGAT pada halaman 12-14 pada intinya menyatakan bahwa TERGUGAT IV ;

1. Tidak melakukan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil, yang diatur dalam Undang – Undang No. 12 tahun 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM Pasal 9 ayat (2) ;
2. Tidak meakukan musyawarah terlebih dahulu dengan para Penggugat dalam penetapan ganti kerugian tanah dan bangunan, yang diatur daam Pasal 34 ayat (3) UU no. 12 Tahun 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM ;
3. Tidak mengadakan musyawarah dengan pemHik tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka penetapan bentuk dan / atau besarnya ganti rugi, yang diatur dalam Pasal 14 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Petaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum ;
4. Tidak melakukan musyawarah bentuk dan *latau* besarnya ganti rugi melainkan hanya memberikan penegasan, bahwa pembangunan jalan tol akan segera terlaksana, sedangkan Pasal 31 ayat (1) huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Normor 23 Tahun 2007 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi

Hal. 34 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum ;

Bahwa sebelum memberikan bantahan terhadap gugatan PARA PENGGUGAT sehubungan dengan kedudukan TERGUGAT IV, perlu dijelaskan bahwa ada 2 (dua) bagian besar keberatan dan PARA PENGGUGAT terhadap TERGUGAT IV, yaitu :

A. **PERIHAL BESARAN GANTI KERUGIAN** (Gugatan butir ke-18 angka I) ;

B. **PROSEDUR PEMBERIAN GANTI KERUGIAN** (Gugatan butir-18 angka II-IV) ;

Bantahan:

A. PERIHAL BESARAN GANTI KERUGIAN

1. Bahwa yang dijadikan dasar gugatan ganti rugi adalah Pasal 9 ayat (2) UU Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum ;

Bahwa PARA PENGGUGAT sangat keliru dengan mendasarkan ganti kerugian didasarkan pada UU Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, karena ketentuan ini berlaku didasarkan Pasal 123 Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 dimana disebutkan pada Pasal 123 ayat (3) bahwa Proses Penyelesaian Tanah menggunakan UU Nomor 12 Tahun 2012 baru berlaku bila pengadaan tanah sampai dengan tanggal 31 Desember 2014 belum adanya penyelesaian ;

Bahwa penetapan ganti kerugian oleh Panitia Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Tim Pengadaan Tanah Tol JORR 2 Ruas Cengkareng-Batuceper-Kunciran didasarkan pada Peraturan Presiden Indonesia Nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007, hal ini didasarkan pada Penilaian Harga dan Penggantian Tanah dan Tim Penilai Independent (Appraisal), sedangkan harga bangunan, tanaman dan benda-benda lain berdasarkan keputusan Walikota Tangerang Nomor 593.83/Kp.218-DTKI2014 tanggal 16 April 2014 tentang Standar Harga Ganti Rugi Bangunan dan Tanaman yang Terkena Proyek Pemerintah di Wilayah Kota Tangerang Tahun 2014 ;

Hal. 35 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hasil musyawarah antara Tim Pengadaan Tanah Tol JORR 2 Ruas Cengkareng-Batuceper-Kunciran pada tahun 2013 dan tanggal 5 Juni 2014, Tim Pengadaan Tanah (TPT) mengeluarkan surat Nomor TN.02-06/BT5.TPT-CBK/280514.02 tanggal 28 Mei 2014, yang memuat jumlah ganti rugi bagi PARA PENGUGAT dengan demikian pada saat penetapan ganti kerugian tersebut belum berlaku ketentuan UU No. 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan Umum dan PARA PENGUGAT ;

Dengan demikian tidak benar dan patut untuk ditolak karena terlalu premature (dini) PARA PENGUGAT mendasarkan permohonan ganti rugi berdasarkan UU No. 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan Umum ;

2. Bahwa gugatan PARA PENGUGAT dimasukan ke Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 1 Desember 2014, sedangkan UU No. 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan Umum mulai berlaku pada dan tanggal 31 Desember 2014 bagi pengadaan tanah yang belum terselesaikan ganti ruginya, sehingga gugatan yang mendasarkan pada UU No. 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan Umum terlalu premature (dini) sehingga sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima alasan PARA PENGUGAT tersebut ;

B. PERIHAL PROSEDURE BESARAN GANTI KERUGIAN

1. Bahwa prosedur ganti kerugian yang didasarkan Peraturan Presiden Indonesia Nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Peraturan Kepala Badan Pentanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007, sudah ditaksanakan dengan benar. TERGUGAT IV telah melaksanakan penhlaian terhadap tanah yang terkena trase jalan tol dengan menggunakan Tim Penilai Independent (Ap raisal) ;
2. Bahwa Panitia Pengadaan Tanah Bagi P&aksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Tim Pengadaan Tanah Tol JORR 2 Ruas Cengkareng-Batuceper-Kunciran telah melakukan beberapa kali sosialisasi kepada warga yang terkena proyek Pengadaan Tanah

Hal. 36 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tol JORR 2 Ruas Cengkareng-Batuceper-Kunciran, sebagaimana juga telah diakui oleh PARA PENGGUGAT, yaitu dalam halaman 3 butir 6-8 dikutip sebagai berikut :

"6. Bahwa tahun 2010 para Penggugat mendapatkan informasi dan warga sekitar daerah Rawa Bokor bahwa tanah Para Penggugat tersebut terkena Proyek Jalan Tol Lingkar Luar 2 (JORR 2)... dst"

"7. Bahwa pada tahun 2011, tanah Para Penggugat diminta foto kopi bukti kepemilikan tanahnya oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Tangerang. . . dst"

"8. Bahwa sekitar awal tahun 2013, Para Penggugat di undang dalam suatu pertemuan pertama kali di kantor Kelurahan Benda yang dihadiri oleh para warga yang tanahnya terkena proyekjalan tol JORR 2.. .dst"

3. Bahwa Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Tim Pengadaan Tanah Tol Jorr 2 Ruas Cengkareng-Batuceper-Kunciran telah melakukan musyawarah penentuan bentuk dan besaran ganti kerugian kepada masyarakat yang terkena proyek Pengadaan Tanah Jalan tol JQRR 2 Ruas Cengkareng-Batuceper-Kunciran, sebagaimana undangan kepada PARA PENGGUGAT tanggal 2 Juni 2014 No. 49/PPT-KT/U-MusyNI/2014 perihal Undangan dan acara rapat pada Hari Kamis, Tanggal 5 Juni 2014 di Aula Kantor Kelurahan Benda, juga telah diakui oleh PARA PENGGUGAT, yaitu dalam halaman 3 butir 9 dikutip sebagai berikut :

"9. Pada tanggal 5 Juni 2014, Para Penggugat menghadiri Undangan kedua untuk mengikuti musyawarah penentuan besaran ganti rugi tanah dan bangunan. . . dst"

Bahwa dengan demikian seluruh prosedur dan ketentuan dalam penetapan ganti kerugian terhadap proyek pengadaan tanah Jalan Tol JORR 2 Ruas Cengkareng-Batuceper-Kunciran sudah sesuai dengan Peraturan Presiden Indonesia Nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007, sehingga dalil-dalil PARA PENGGUGAT tersebut tidak berdasar dan tidak didasarkan pada ketentuan hukum yang benar ;

Hal. 37 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

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 dengan demikian karena alasan PARA PENGGUGAT tidak beralasan dan tidak didasarkan pada ketentuan hukum yang benar sudah sepantasnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

C. PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara a quo, memutuskan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi dan TERGUGAT IV untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard) ;

3. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan alasan-alasan dan bantahan TERGUGAT IV untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruh ;
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara a quo, mempunyai pandangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ExAquo et Bono*) ;

Menimbang, bahwa Tergugat V mengajukan jawabannya sebagaimana suratnya tertanggal 14 April 2015 ;

Dalam pokok perkara.

1. Bahwa para Penggugat pada tahun 2013 sudah diundang rapat oleh Pemerintah Kota Tangerang bahwa tanah akan dibebaskan;
2. Bahwa pada tanggal 5 Juni 2014 para Penggugat diundang rapat oleh Pemerintah Kota Tangerang yang kedua kalinya dengan harga yang ditentukan sepihak tanpa musyawarah ganti rugi;
3. Bahwa mengenai surat somasi dari para Penggugat sudah dijawab oleh Tergugat V berdasarkan surat nomor 4896/6-36.71/VIII/2014 tanggal 11 Agustus 2014 perihal jawaban somasi;
4. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah dalam rangka pembangunan jalan Tol JORR II ruas Cengkareng-Batuceper-Kunciran berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi

Hal. 38 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2007;

5. Bahwa mengenai penilaian harga tanah untuk pengadaan tanah Tol JORR II berdasarkan hasil penilaian Lembaga Penilai Harga Tanah atau Penilai Harga Tanah, sedangkan harga bangunan, tanaman dan benda-benda lain berdasarkan Surat Keputusan Walikota Tangerang Nomor 593.83/Kep.218-DTK/2014 tanggal 16 April 2014 tentang standar harga ganti rugi bangunan dan tanaman yang terkena proyek pemerintah di wilayah kota Tangerang tahun 2014 ;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, dengan ini Tergugat V memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo pada Pengadilan Negeri Tangerang, berkenan dengan perkara ini :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Memerintahkan para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul pada perkara ini ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tangerang setelah membaca gugatan dari Penggugat dan jawaban Tergugat serta memeriksa bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan masing-masing pihak telah menjatuhkan putusan terhadap perkara Nomor 750/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 1 Desember 2015, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk sebagian ;
- Menyatakan dengan sah sertifikat hak milik No.2874 dan sertifikat hak milik No.2880 milik Para Penggugat ;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menyatakan tidak berlakunya penetapan harga tanah dan bangunan dan harga tanaman milik Penggugat I dan Penggugat II yang dibuat pada tanggal 02 Juni 2014 oleh Tergugat I ;
- Menetapkan harga tanah, bangunan dan tanaman milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut diatas sebesar Rp.17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) per M2 ;

Hal. 39 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV untuk segera membayar pembebasan tanah, bangunan dan tanaman milik Penggugat I dan Penggugat II ;
- Menghukum para Tergugat untuk tunduk dan patuh atas segala isi putusan perkara ini ;
- Menghukum para Tergugat masing-masing untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.116.000,- (tiga juta seratus enam belas ribu rupiah) secara tanggung renteng ;
- Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk selebihnya ;

Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, menerangkan bahwa pada tanggal 10 Februari 2016 Pembanding semula Tergugat IV telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Penggugat pada tanggal 24 Maret 2016 dan Para Turut Terbanding semula Tergugat I, II, III, V masing-masing pada tanggal 9 Mei 2016 dan 18 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (Inzage) selama 7 (tujuh) hari kerja sesuai surat pemberitahuan kepada Pembanding semula Tergugat IV pada tanggal 13 Mei 2016 dan kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Penggugat pada tanggal 24 Maret 2016 serta kepada Para Turut Terbanding semula Tergugat I, II, III, V masing-masing pada tanggal 9 Mei 2016 dan 18 Maret 2016;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat IV telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat IV dalam perkara ini tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 750/Pdt.G/2014/PN.Tng

Hal. 40 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 1 Desember 2015, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri, dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 750/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 1 Desember 2015 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya patut dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat IV dan Para Turut Terbanding semula Tergugat I, II, III, V berada dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan, ketentuan Undang-Undang dan peraturan-peraturan serta ketentuan hukum yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat IV tersebut;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 750/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 1 Desember 2015 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat IV dan Para Turut Terbanding semula Tergugat I, II, III, V secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Kamis**, tanggal **16 Juni 2016**, oleh kami **GUNTUR PURWANTO JOKO LELONO, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banten sebagai Ketua Majelis, **TUMPAK SITUMORANG, S.H.,M.H.** dan **SHARI DJATMIKO, S.H.,M.H.** masing - masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 1 Juni 2016 Nomor 76/PEN/PDT/2016/PT.BTN. Putusan mana diucapkan dalam persidangan untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **23 Juni 2016** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh

Hal. 41 dari 42 hal. Putusan Perdata Nomor 76/PDT/2016/PT BTN

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

Hakim - Hakim Anggota tersebut dan **Drs. RIZAL EFFENDI, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara;

HAKIM – HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

TTD

TTD

TUMPAK SITUMORANG, S.H.,M.H.

GUNTUR PURWANTO, J.L., S.H.,M.H.

TTD

SHARI DJATMIKO, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI,

TTD

Drs. RIZAL EFFENDI, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

- Meterai -----	Rp. 6.000,-
- Redaksi -----	Rp. 5.000,-
- Administrasi -----	Rp. 139.000,- +
Jumlah -----	Rp. 150.000,-

(Terbilang : Seratus lima puluh ribu rupiah.)