



P U T U S A N

Nomor 291/Pdt.G/2019/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. SINAR HOPERINDO, yang diwakili oleh LILY CHANDRADINATA selaku Direktur Utama PT.Sinar Hoperindo, beralamat di Jl.Pangeran Jayakarta Blok D-E No.139 RT.7 RW.10 Mangga Dua Selatan, Sawa Besar Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Drs.Agung NGR. Agung,SH.,MH.CLA, I KADEK SUMADI,SH.SE.MSi. Ak.CA, IBNU SETYO HASTOMO SH CLA CIL ELIZABETH RITONGA.SH, I gusti agung A SUKMA SANJIWANI,SH, MH. ANDREAS SH. I GEDE NGURAH PRASETYA UTAMA SH. JAMHARI KUSNADI,SH berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 September 2019 sebagaimana telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Rabu tanggal 09 Oktober 2019 di bawah register nomor 948/SK.Pdt/2019/PN.Cbi. untuk selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT;

LAWAN

1. KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) IMMANUEL JOHHNY DAN REKAN D/H PT SUCOFINDO ADVISORY UTAMA (DAHULU BERNAMA PT SUCOFINDO APRAISAL UTAMA), berkedudukan hukum di graha sucfindo annex b jl raya pasar minggu kav 34 RT.4 / RW 1 pancoran Jakarta selatan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR, berkedudukan hukum di Jl Tegar Beriman Pakansari Cibinong kabupaten Bogor Jawa Barat. selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT RI CQ. PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN PENGADAAN TANAH JALAN TOL CIMANGGIS CIBITUNG I, berkedudukan di Puri Gading Blok PUGR No.47 Jatimelati, Pondok Melati, Bekasi 12190; selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Hal. 1 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 9 Oktober 2020 dalam Register Nomor 291/Pdt.G/2020/ PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. (Kode : P-1 s/d P-3)
2. Bahwa PENGGUGAT merupakan pemilik sah dari tanah yang berlokasi di: Desa Limusunnggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor (untuk selanjutnya disebut: "Tanah"), sebagaimana tercantum pada dokumen - dokumen dibawah ini:

| NO. | SERTIFIKAT | KODE |
|-----|--|------|
| a | Sertifikat Hak Milik No. 1040 Tahun 1999, seluas 6.000 M2 | P-4 |
| b | Sertifikat Hak Milik No. 1169 Tahun 2000, seluas 8.595 M2 | P-5 |
| c | Sertifikat Hak Milik No. 1165 Tahun 2000, seluas 10.540 M2 | P-7 |
| d | Sertifikat Hak Milik No. 1104 Tahun 2002, seluas 1.040 M2 | P-8 |
| e | Sertifikat Hak Milik No. 1106 Tahun 2002, seluas 900 M2 | P-9 |
| f. | Sertifikat Hak Milik No. 1838 Tahun 2001, seluas 1.699 M2 | P-10 |
| g | Sertifikat Hak Milik No. 1130 Tahun 2002, seluas 865 M2 | P-11 |
| h | Sertifikat Hak Milik No. 1155 Tahun 2000, seluas 8.450 M2 | P-12 |
| i. | Sertifikat Hak Milik No. 1105 Tahun 2002, seluas 842 M2 | P-13 |
| j. | Sertifikat Hak Milik No. 888 Tahun 1997, seluas 4529 M2 | P-14 |

Dengan Total Luas tanah sebesar 43.460 m2 (Empat puluh tiga ribu empat ratus enam puluh meter persegi).

3. Bahwa dari Total 43.460 m2 tersebut diatas sebagian tanah milik PENGGUGAT seluas ± 19.333 m2 terkena Pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung I, dan program pembagunan tersebut adalah proyek pembangunan dari KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT RI C.q. PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN PENGADAAN TANAH JALAN TOL CIMANGGIS CIBITUNG I

Hal. 2 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



(TERGUGAT III). Hal ini PENGGUGAT ketahui dari TERGUGAT II selaku pihak yang berwenang untuk melakukan pembebasan tanah kepada para warga yang nantinya akan terkena gusuran dari pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung I tersebut dan sampai sekarang pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung I yang melintasi Tanah milik PENGGUGAT tersebut masih berjalan.

PERBUATAN MELANGGAR HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III

4. Bahwa PENGGUGAT sebagai pemilik Tanah, tentunya secara hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II harus membayarkan ganti kerugian kepada PENGGUGAT, sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tetapi hingga diajukannya gugatan a quo, ganti kerugian tersebut belum juga dilakukan kepada PENGGUGAT.
5. Bahwa perlu diketahui TERGUGAT III telah menunjuk atau menetapkan TERGUGAT I (KJPP Immanuel, Johnny & Rekan) untuk melakukan kegiatan penilaian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah atas tanah milik masyarakat yang berada di Desa Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, termasuk tanah milik PENGGUGAT.
6. Bahwa dalam perkembangannya, PENGGUGAT baru mengetahui bahwa penilaian yang dilakukan oleh TERGUGAT I tersebut tidak didasarkan pada mekanisme dan prosedur yang ditetapkan oleh SPI (Standart Penilai Indonesia) sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain:
 - a. Tidak pernah dilakukannya pengukuran atas Tanah milik PENGGUGAT, sehingga terdapat perbedaan luas tanah bidang 21 MILIK PENGGUGAT yang akan terkena pengadaan tanah.
Bahwa TERGUGAT I tidak pernah melakukan pengukuran atas tanah milik PENGGUGAT, yang mengakibatkan terjadi perbedaan Luas tanah pada bidang 21 milik PENGGUGAT yang terkena pengadaan tanah, dimana berdasarkan :
 - Hasil Laporan Penilaian KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan No.: 00004D/PA/IMM-II/2017 Tanggal 16 Februari 2017, tanah PENGGUGAT pada Bidang 21 yang terkena pengadaan tanah adalah seluas $\pm 613 \text{ m}^2$;
 - Surat KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan No.: 00064BF/S/IMM-VII/2018 Tertanggal 27 Juli 2018, dengan Perihal Surat

Hal. 3 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengantar Resume Pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung I milik Masyarakat yang berlokasi di Desa Limusnunggal Kecamatan Cileungsi Kabupaten Cileungsi Kabupaten Bogor, tanah PENGGUGAT pada Bidang 21 yang terkena pengadaan tanah adalah seluas 778 m²;

Bahwa berdasarkan hasil Inventarisasi dan Identifikasi yang dilakukan TERGUGAT I, terdapat fakta bahwa TERGUGAT I sendiri tidak bisa memastikan berapa luas tanah yang akan dibebaskan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III.

- b. TERGUGAT I TIDAK PERNAH MELAKUKAN INVESTIGASI ATAS TANAH MILIK PENGGUGAT DENGAN MELAKUKAN cek fisik ke TANAH milik PENGGUGAT

Bahwa data yang diberikan oleh TERGUGAT II faktanya tidak pernah dilakukan investigasi berupa melakukan pengecekan fisik tanah oleh TERGUGAT I. Hal ini jelas bertentangan dengan SPI 104 pada point 4.1 Investigasi, yang kutipannya sebagai berikut :

“Investigasi yang dilakukan dalam tugas penilaian harus didasarkan kepada tujuan penilaian sesuai dengan Lingkup Penugasan yang diatur dalam perjanjian tugas dan sesuai dengan Dasar Nilai yang akan dilaporkan. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam prosedur Investigasi ini antara lain :

4.1.1 Proses pengumpulan data yang cukup dapat dilakukan dengan cara inspeksi, penelaahan, penghitungan dan analisis yang dilakukan dengan cara yang benar. Penilai harus menentukan batasan, sejauh mana data yang dibutuhkan adalah cukup untuk tujuan penilaian.

4.1.2 Apabila setelah dilakukan Investigasi ternyata dijumpai hal-hal yang tidak sesuai dengan apa yang diatur dalam Lingkup Penugasan yang telah disepakati; seperti data dari pemberi tugas maupun pihak lain tidak sesuai atau tidak memadai yang akan mengakibatkan hasil penilaian tidak dapat diyakini dan dipercaya (credible), maka Lingkup Penugasan harus disesuaikan dan didiskusikan kepada pemberi tugas. Perubahan atau penyesuaian terhadap adanya perbedaan data dan informasi, harus dinyatakan dalam berita acara yang disetujui oleh pemberi tugas.

Hal. 4 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi

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)



4.1.3. Penilai harus mempertimbangkan apakah informasi yang diperoleh dapat dipercaya atau diandalkan, tanpa mempengaruhi kredibilitas hasil penilaian. Pertimbangan tersebut dapat dilakukan dengan melakukan review, jika memiliki keraguan atas kredibilitas atau keandalannya, maka informasi tersebut agar tidak digunakan. Hal-hal yang perlu dipertimbangkan Penilai dalam mereview data dan informasi yang ada, seperti :

- a) Materialitas informasi terhadap kesimpulan nilai;
- b) Kompetensi dari pihak ketiga;
- c) Independensi pihak ketiga terhadap objek penilaian atau pengguna penilaian;
- d) Sejauh mana informasi tersebut termasuk ke domain publik.

4.1.4 Objek penilaian atau properti dalam penugasan ini diperhitungkan berdasarkan besarnya kerugian yang akan terkena kepada properti bersangkutan. Kerugian dimaksud terdiri dari kerugian fisik (lihat butir 4.2.2.) dan kerugian non fisik (lihat butir 4.2.3). Kebutuhan data masukan penilaian dalam menentukan besaran kerugian harus menjadi pertimbangan dan kehati-hatian Penilai, dimana penggunaan dan prosedurnya dapat merujuk kepada butir 4.1.3 di atas.

Bahwa dikarenakan TERGUGAT I tidak melakukan investigasi berupa pengecekan fisik tanah ke lapangan maka dapat dipastikan bahwa hasil penilaian yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II tidak akurat maka secara hukum hasil penilaian yang dikeluarkan oleh TERGUGAT I tersebut harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

c. TERGUGAT I TIDAK MEMILIKI PERHITUNGAN YANG PASTI dalam menentukan nilai pasar tanah milik PENGGUGAT

Bahwa hal ini dibuktikan sebagai berikut :

| | TOTAL GANTI KERUGIAN | HARGA TANAH PER METER |
|--|---|-----------------------|
| Hasil Penilaian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimaggis Cibitung I milik masyarakat yang | Rp. 13.027.100.000,- (dengan Luas Tanah 19.333 m2) | Rp. 680.301,- |

Hal. 5 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



| | | |
|--|---|---------------|
| berlokasi di Desa Limusnunggal Kecamatan Cileungsi Kabupaten Cileungsi Kabupaten Bogor dari KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan | | |
| Surat KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan No.: 00064BF/S/IMM-VII/2018 Tertanggal 27 Juli 2018, dengan Perihal Surat Pengantar Resume Pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung I milik Masyarakat yang berlokasi di Desa Limusnunggal Kecamatan Cileungsi Kabupaten Cileungsi Kabupaten Bogor | Rp. 512.100.000,- (dengan Luas Tanah 778 m2) | Rp. 600.000,- |

Bahwa berdasarkan surat tersebut diatas terbukti bahwa TERGUGAT I sebagai Penilai tidak menerapkan prinsip kehati-hatian, dimana hasil penilaian pertama dinilai dengan harga Rp. 680.301,-/meter (enam ratus delapan puluh ribu tiga ratus satu rupiah) (yang harusnya harga tanah setiap tahun mengalami kenaikan) TETAPI di tahun 2018 harga tanah milik PENGGUGAT malah turun menjadi Rp. 600.000,- (enam ratus ribu per meter). Hal ini membuktikan bahwa TERGUGAT I dalam melakukan penghitungan atas nilai suatu tanah tidak berdasarkan Nilai Pasar. Hal ini jelas bertentangan dengan :

- Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (Standard Penilai Indonesia/SPI 101 3.1)

Hal. 6 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



- Pada kenyataannya konsep kompensasi ADIL atau PENUH, sepenuhnya tergantung pada Undang-undang dan intepretasinya disetiap negara. Aturan utama untuk penilaian kompensasi untuk properti yang dibeli umumnya mewakili NILAI PASAR tanah yang diperoleh, yang biasanya berarti NILAI PASAR DIHITUNG dari PEMBANDING TRANSAKSI REAL PROPERTI. Namun hal ini dapat dianggap sebagai suatu cara untuk mencegah pemilik mengalihkan tanahnya karena nilai pembangunan yang dibuat oleh otoritas pembebasan tanah mengabaikan nilai pasar dalam perhitungan jumlah ganti rugi yang dibayarkan. (Buku "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan" Karangan Benhard Limbong pada Halaman 280)

Bahwa berdasarkan bukti surat TERGUGAT tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa perbuatan TERGUGAT I yang menurunkan harga nilai tanah milik PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan kepentingan PENGGUGAT.

d. TERGUGAT I TIDAK PERNAH MENGHITUNG KERUGIAN NON FISIK BERUPA KERUGIAN USAHA YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT

Bahwa dengan adanya pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung I ini maka secara otomatis kegiatan usaha produksi PENGGUGAT menjadi tersendat dikarenakan pabrik yang menjadi roda kehidupan bagi Perusahaan dan Karyawan harus terbelah oleh Jalan Tol Cimanggis – Cibitung I yang mengakibatkan PENGGUGAT harus menanggung kerugian usaha yang tidak sedikit serta dapat dimungkinkan apabila PENGGUGAT harus memindahkan sementara kegiatan usaha ke tempat yang lain selama proses pembangunan jalan Tol berlangsung.

Bahwa tindakan TERGUGAT I yang tidak memasukkan kerugian non fisik berupa kerugian usaha PENGGUGAT merupakan Perbuatan yang melanggar hak PENGGUGAT dan jelas bertentangan dengan Junkis SPI 306, yang kutipannya sebagai berikut:

Objek penilaian dalam penentuan kerugian non fisik meliputi:

Hal. 7 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



- 1) Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan premium serta diukur dalam bentuk uang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penggantian ini dapat meliputi hal-hal yang berkaitan dengan :
 - a. adanya potensi kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi.
 - b. kerugian emosional (solatium), merupakan kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik.
 - c. hal-hal yang belum diatur pada butir a dan b diatas seharusnya ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak yang terkait.
- 4) Kerugian sisa tanah, adalah turunya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah. Dalam hal sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya, maka dapat diperhitungkan penggantian atas keseluruhan bidang tanahnya.

4.2.7.2 Penghitungan besaran kerugian non fisik harus memperhatikan kesesuaian dan kewajaran pembebanan biaya secara ekonomi yang proporsional. Hal-hal yang perlu diperhatikan

- Penerapan kerugian kehilangan pekerjaan atau bisnis termasuk alih profesi berdasarkan :
 - a) Kegiatan usaha atau bisnis yang dilakukan :
 1. permanen; seperti tempat jualan, warung, rumah makan atau sejenisnya;
 2. pribadi atau profesi: seperti penjahit pakaian, pertukangan, ahli potong rambut atau sejenis lainnya.
 - b) Keharusan pemilik usaha atau pekerja pindah ke tempat lain:
 - Untuk kategori butir a).1, kerugian non fisik dapat dihitung berdasarkan potensi pendapatan usaha (pendapatan bersih ditambah dengan kewajiban beban biaya usaha yang perlu ditanggung selama perpindahan, seperti biaya karyawan tetap) Bila tidak

Hal. 8 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



diatur lain, lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 3 bulan.

- Untuk kategori butir a).2, kerugian non fisik dapat dihitung didasarkan potensi penghasilan dari pekerja/profesi pada bulan terakhir, yang diperkirakan akan hilang selama kepindahan/mencari tempat baru. Bila tidak diatur lain, lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 6 bulan.

Bahwa dikarenakan TERGUGAT I sebagai Penilai tidak sesuai dengan Standart Penilai Indonesia (SPI) maka terbukti bahwa perbuatan TERGUGAT I tersebut telah bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT I dan juga mencederai hak dan kepentingan hukum PENGGUGAT selaku pemilik Tanah. Sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili Perkara a-quo mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya dengan Menyatakan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang dilakukan oleh TERGUGAT II atas dasar penilaian yang dibuat oleh TERGUGAT I adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

KERUGIAN - KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT ATAS PERBUATAN PARA TERGUGAT

7. Bahwa guna mamastikan kerugian - kerugian yang diderita PENGGUGAT, PENGGUGAT telah melakukan konsultasi dan survey baik dalam transaksi jual beli maupun harga pasar kepada beberapa pihak lainnya, dimana harga pasar Tanah milik PENGGUGAT tersebut adalah senilai: Rp 7.500.000,-/meter (tujuh juta lima ratus ribu rupiah per meter).
8. Bahwa dengan demikian, kerugian - kerugian yang diderita PENGGUGAT adalah:

KERUGIAN MATERIL

| NO. | KETERANGAN | NILAI |
|-----|--------------------------------|---|
| a. | Nilai taksiran Tanah PENGGUGAT | Rp. 7.500.000,-/meter x 19.333 m2 = Rp. 144.997.5000.000,- (Seratus empat puluh empat milyar sembilan ratus tujuh juta lima ratus ribu |

Hal. 9 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



| | | |
|----|---|--|
| | | rupiah) |
| b. | Terganggunya arus kas (cash flow) PENGGUGAT karena PENGGUGAT tidak dapat memaksimalkan Tanah tersebut untuk kelancaran bisnis | Rp. 100.000.000.000,- (Seratus milyar rupiah) |
| c. | Biaya - biaya relokasi pabrik | Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah) |
| | TOTAL | Rp. 254.997.500.000,- (Dua ratus lima puluh empat milyar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) |

*Rincian kerugian akan diuraikan pada tahap pembuktian

KERUGIAN IMMATERIL

Bahwa tidak hanya kerugian materil, PENGGUGAT juga telah mengalami kerugian immaterial yang sangat besar bagi usaha PENGGUGAT, yaitu : hilangnya waktu dan habisnya tenaga beserta pikiran PENGGUGAT untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang ditimbulkan oleh PARA TERGUGAT tersebut.

Bahwa adanya penggantian atas kerugian immaterial yang dialami oleh PENGGUGAT karena akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut, tidak hanya mengakibatkan kerugian usaha saja, tapi juga dapat menyebabkan kerugian moril atau idiil bagi PENGGUGAT, yakni ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup. Sebagaimana dalam putusan Hoge Raad tanggal 21 Maret 1943 dalam perkara W.P. Keruningen v. van Bessum cs. telah mempertimbangkan sebagai berikut (hal. 55):

“Dalam menilai kerugian yang dimaksudkan oleh pasal 1371 KUH Perdata harus juga dipertimbangkan kerugian yang bersifat idiil, sehingga Hakim adalah bebas untuk menentukan penggantian untuk kesedihan dan kesenangan hidup, yang sesungguhnya dapat diharapkan dinikmatinya (gederfdelevensvreugde)”.

Sehingga dengan mendasarkan kepada Putusan tersebut diatas, maka Hakim Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Cibinong untuk menghukum PARA TERGUGAT membayar ganti kerugian immaterial kepada PENGGUGAT yang apabila dinilai dengan uang adalah sejumlah Rp. 200.000.000.000,- (dua ratus milyar rupiah).

Hal. 10 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



TERPENUHINYA UNSUR PASAL 1365 KUHPERDATA ATAS TERJADINYA
PEMBANGUNAN JALAN TOL CIMANGGIS - CIBITUNG I YANG MELINTASI
TANAH MILIK PENGGUGAT

9. Bahwa merujuk uraian yang telah PENGGUGAT sampaikan poin – poin tersebut di atas, dengan pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung I yang melintasi Tanah milik PENGGUGAT tersebut, dimana perbuatan tersebut terjadi karena bertentangan dengan kewajiban PARA TERGUGAT, mencederai hak - hak PENGGUGAT, dan mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT baik secara materil maupun immateril, tentunya perbuatan PARA TERGUGAT tersebut telah dapat dikualifikasikan sebagai suatu Perbuatan Melanggar Hukum (Onrechtmatige Daad). Adapun bunyi Pasal 1365 KUHPERdata (Burgerlijk Wetboek) adalah sebagai berikut:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”

PERMOHONAN SITA JAMINAN:

10. Bahwa kemudian mengingat begitu besarnya kewajiban PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT serta agar tidak sia-sia (ilusionir) gugatana quo dikemudian hari, maka melalui gugatan a quo, PENGGUGAT melalui Ketua Pengadilan Negeri Cibinong C.q Majelis Hakim Yang Mulia untuk menetapkan dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas :
- Tanah milik PENGGUGAT yang terkena pembangunan Jalan Tol Cimanggis Cibitung I seluas \pm 19.333 m² tersebut, yang berlokasi di: Desa Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor;
 - Harta kekayaan PARA TERGUGAT lainnya yang akan disebutkan kemudian oleh PENGGUGAT.

PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORAAD)

11. Bahwa Pasal 180 ayat (1) HIR yang menyatakan :
- “biarpun orang membantah keputusan hakim atau meminta banding, Pengadilan boleh memerintahkan supaya keputusan hakim itu dijalankan dulu, jika ada suatu tanda alas hak yang otentik atau sesuatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti, dst..”
- Bahwa dikarenakan dalam perkara a quo telah sesuai dengan Pasal 180 ayat (1) HIR, maka PENGGUGAT mohon agar kiranya Putusan

Hal. 11 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada Upaya Hukum (UitvoerbaarBijVorraad).

UANG PAKSA (DWANGSOM)

12. Bahwa guna terjaminnya pelaksanaan putusan perkaraa quo oleh PARA TERGUGAT, maka menurut hukum TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) setiap hari sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara a quo sampai dengan tanggal dilaksanakannya putusan perkara a quo oleh PARA TERGUGAT.

BIAYA PERKARA:

13. Bahwa atas dasar hukum sebagaimana PENGUGAT jelaskan di atas dan dikarenakan gugatan ini disebabkan oleh tindakan PARA TERGUGAT, maka beralasan hukum jika beban atau biaya perkara a quo ditanggung sepenuhnya oleh PARA TERGUGAT.

PROVISIONIL:

14. Bahwa dikhawatirkan PARA TERGUGAT akan melakukan tindakan - tindakan yang mempersulit jalannya pemeriksaan perkara a quo dan melakukan tindakan - tindakan yang akan merugikan PENGUGAT, maka melalui gugatan a quo agar Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara a quo :
- Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menghentikan pengerjaan atau pembangunan Jalan Tol Cimanggis - Cibitung I yang melintasi Tanah milik PENGUGAT tersebut sampai dengan putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde);
 - Memerintahkan PARA TERGUGAT baik secara sendiri - sendiri maupun secara bersama - sama dan atau para kuasanya atau pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun agar sebelum putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde) untuk status quo atau untuk tidak melakukan tindakan apapun baik tindakan hukum berupa gugatan perdata di Pengadilan di dalam maupun diluar negeri, permohonan kepailitan atau PKPU atau gugatan di Arbitrase terhadap PENGUGAT, tindakan permohonan eksekusi, tindakan penagihan, tindakan pengalihan atau cessie atas semua atau setiap surat/dokumen maupun setiap harta kekayaan

Hal. 12 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik PENGGUGAT, baik yang bergerak atau yang tidak bergerak, di lembaga peradilan di dalam negeri maupun di luar negeri.

- c. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) setiap hari secara terus menerus setiap kali PARA TERGUGAT lalai melaksanakan seluruh maupun sebagian putusan provisi ini.

Bahwa mengingat permohonan provisionil ini sangat berdasar dengan kepentingan yang memaksa dan urgent, adalah tepat secara hukum agar permohonan ini dapat dikabulkan.

M a k a, berdasarkan pada dalil-dalil PENGGUGAT yang telah disampaikan diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan memutus perkaraa quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

PETITUM

DALAM PROVISI:

- a. Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menghentikan pengerjaan atau pembangunan jalan tol Cimanggis – Cibitung I yang melintasi Tanah milik PENGGUGAT tersebut sampai dengan putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde);
- b. Memerintahkan PARA TERGUGAT baik secara sendiri - sendiri maupun secara bersama - sama dan atau para kuasanya atau pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun agar sebelum putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde) untuk status quo atau untuk tidak melakukan tindakan apapun baik tindakan hukum berupa gugatan perdata di Pengadilan di dalam maupun diluar negeri, permohonan kepailitan atau PKPU atau gugatan di Arbitrase terhadap PENGGUGAT, tindakan permohonan eksekusi, tindakan penagihan, tindakan pengalihan atau cessie atas semua atau setiap surat/dokumen maupun setiap harta kekayaan milik PENGGUGAT, baik yang bergerak atau yang tidak bergerak, di lembaga peradilan di dalam negeri maupun di luar negeri;
- c. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) setiap hari secara terus menerus setiap kali PARA

Hal. 13 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi

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

TERGUGAT lalai melaksanakan seluruh maupun sebagian putusan provisi ini.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (Onrechtmatige Daad) terhadap PENGGUGAT;
3. Menyatakan penilaian ganti kerugian yang ditetapkan oleh TERGUGAT II atas dasar penilaian yang dibuat oleh TERGUGAT I terhadap tanah milik PENGGUGAT yang berlokasi di: Desa Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, yang terkena pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
4. Menyatakan bentuk dan besarnya ganti kerugian atas Tanah milik PENGGUGAT yang berlokasi di: Desa Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor yang terkena pembangunan Jalan Tol Cimanggis - Cibitung I, yang dilakukan oleh TERGUGAT II atas dasar penilaian yang dibuat oleh TERGUGAT I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas :
 - a. Tanah milik PENGGUGAT yang terkena pembangunan Jalan Tol Cimanggis Cibitung I seluas $\pm 19.333 \text{ m}^2$, yang berlokasi di: Desa Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor;
 - b. Harta kekayaan PARA TERGUGAT lainnya yang akan disebutkan kemudian oleh PENGGUGAT.
6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian terhadap PENGGUGAT, dengan rincian sebagai berikut:

KERUGIAN MATERIL

| NO. | KETERANGAN | NILAI |
|-----|---|--|
| a. | Nilai taksiran Tanah PENGGUGAT | Rp. 7.500.000,-/meter x 19.333 m ² = Rp. 144.997.5000.000,- (Seratus empat puluh empat milyar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) |
| b. | Terganggunya arus kas (cash flow) PENGGUGAT karena PENGGUGAT tidak dapat memaksimalkan Tanah tersebut | Rp. 100.000.000.000,- (Seratus milyar rupiah) |

Hal. 14 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



| | | |
|----|-------------------------------|--|
| | untuk kelancaran bisnis | |
| c. | Biaya - biaya relokasi pabrik | Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah) |
| | TOTAL | Rp. 254.997.500.000,- (Dua ratus lima puluh empat milyar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) |

*Rincian kerugian akan diuraikan pada tahap pembuktian

KERUGIAN IMMATERIL

Bahwa tidak hanya kerugian materil, PENGUGAT juga telah mengalami kerugian immaterial yang sangat besar bagi usaha PENGUGAT, yaitu : hilangnya kesempatan PENGUGAT untuk memanfaatkan Tanah tersebut dalam rangka menjalankan usaha PENGUGAT, hilangnya waktu PENGUGAT dan habisnya tenaga beserta pikiran PENGUGAT untuk menyelesaikan permasalahan hukum ini, kerugian moril atau idil bagi PENGUGAT, yakni ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup yang apabila dinilai dengan uang adalah sejumlah Rp. 200.000.000.000 (dua ratus milyar rupiah).

- Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi (uitvoerbaarbijvooraad).
- Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) per hari setiap keterlambatan PARA TERGUGAT membayar kewajibannya kepada PENGUGAT terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
- Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo kepada TERGUGAT.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik dan benar, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya tersebut sedangkan Tergugat I hadir kuasanya yang bernama Rahmadi SH; dan Edy Wijaya SH para Advokat dan Pengacara pada Kantor Hukum RAHMADI Law Office berkedudukan Belt Way Office Park Tower B, Lantai 5 Jl. Letjen TB Simatupang No. 41 Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2019;

Hal. 15 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II hadir kuasanya yang bernama Dahraini S.H; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2019;

Tergugat III hadir kuasanya yang bernama Rahmadi SH; dan Edy Wimjaya SH para Advokat dan Pengacara pada Kantor Hukum RAHMADI Law Office berkedudukan Belt Way Office Park Tower B, Lantai 5 Jl. Letjen TB Simatupang No. 41 Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk INDRA MEINANTA VIDHI Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 21 Nopember 2020 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

1. Pada butir 4 gugatan disebutkan bahwa kami sebagai tergugat I HARUS MEMBAYAR GANTI KE RUGIAN KEPADA PENGGUGAT sebagai pemilik tanah SEBAGAIMANA DITENTUKAN DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN. Kami tidak mengetahui dan tidak menemukan peraturan mana yang dimaksud yang menyatakan bahwa kami sebagai penilai independen harus membayar ganti rugi kepada penggugat Dalam hal ini jelas terjadi ketidak pahaman penggugat atas masalah yang dimaksud;
2. Pada butir 6.a gugatan disebutkan bahwa kami sebagai tergugat I melanggar Standar Penilaian Indonesia yaitu TIDAK MELAKUKAN PENGUKURAN ATAS TANAH MILIK PENGGUGAT. Dalam pemahaman kami, Standar Penilaian Indonesia TIDAK MEWAJIBKAN KAMI MELAKUKAN PENGUKURAN PADA PENILAIAN TANAH akan tetapi kami hanya melakukan pemlaaian harga tanah sesuai dengan data lokasi dan luas yang kami peroleh. Dalam hal mi jelas penggugat tidak memahaini standar yang dimaksud Hai mi diperkuat dengan adanya Berita Acara Verifikasi dan Perbaikan Hasil Inventarisasi dan Perbaikan Peta Bidang Tanah dan/atau Daftar Nominatif no 53/BA-

Hal. 16 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi

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

Cimaci/500.12/111/2018 tanggal 28 Maret 2018 yang berisi perubahan hasil perhitungan luas

3. Pada butir 6.b gugatan disebutkan bahwa kami sebagai tergugat I melanggar Standar Penilaian Indonesia yaitu TIDAK PERNAH MELAKUKAN INVESTIGASI ATAS TANAH MILIK PENGGUGAT DENGAN MELAKUKAN CEK FISIK KE TANAH MILIK PENGGUGAT Kami menyampaikan bahwa kami telah melakukan cek fisik ke lokasi tanah milik penggugat pada tanggal 25 Januari 2017 ditemam oleh pihak Desa Limusnunggal dan penjaga tanah yang dibuktikan dengan foto terlampir dan berita acara hasil survey yang ditandatangani penjaga sebagaimana terlampir Dalam hal ini jelas penggugat tidak mengetahui kejadian perkara sebenarnya
4. Pada butir 6.c gugatan disebutkan bahwa kami sebagai tergugat I melanggar Standar Penilaian Indonesia yaitu TIDAK MEMILIKI PERHITUNGAN YANG PASTI DALAM MENENTUKAN NILAI PASAR TANAH MILIK PENGGUGAT. Dalam pemahaman kami, nilai pasar adalah estimasi yang diperoleh dan satu metoda penilaian. Adalah merupakan pengetahuan yang standar dan diketahui umum bahwa nilai pasar dari hasil perhitungan metoda penilaian Pendapatan akan berbeda dengan nilai pasar dari hasil perhitungan metoda Biaya dimana metoda Pendapatan dan Biaya merupakan metoda yang diakui dalam standar penilaian Indonesia. Dalam hal ini jelas penggugat keliru dan tidak memahami definsi nilai pasar dan proses penilaian yang diatur dalam Standar Penilaian Indonesia.
5. Pada butir 6.d gugatan disebutkan bahwa kami sebagai tergugat I melanggar standar penilaian Indonesia yaitu TIDAK PERNAH MENGHITUNG KERUGIAN NON FISIK BERUPA KERUGIAN USAHA YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT ADALAH TIDAK TEPAT. Oleh karena sepanjang pengetahuan kami, Tanah yang kami nilai adalah tanah kosong dan tidak sedang diusahakan saat kami melakukan penilaian. Dalam hal ini jelas penggugat tidak memahami Standar Penilaian Indonesia beserta petunjuk teknis (Juknis) yang ada dan digunakan dalam penilaian dimana hanya sebagian saja dari Juknis yang dirujuk. Perlu disampaikan bahwa dalam melaksanakan penilaian, seluruh ketentuan sebagai Standar Penilaian Indonesia merupakan standar yang utuh dimana setiap pasal yang satu dan lainnya saling berhubungan dan tidak bisa berdiri sendiri sebagaimana memberlakukan

Hal. 17 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi

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)



atau mengimplementasikan ketentuan hukum pada umumnya .

Demikian kami jelaskan kepada Majelis Hakim Yang Mulia bahwa dengan telah disampaikan jawaban atas gugatan yang disampaikan penggugat dimana telah terbukti bahwa penggugat tidak memahami peraturan perundang-undangan serta standar penilaian Indonesia, dan oleh karena itu kami memohon kiranya sebagai berikut:

1. Menolak seluruh gugatan yang disampaikan penggugat kepada kami sebagai tergugat I
2. Memerintahkan penggugat membayarkan kepada kami seluruh biaya yang kami keluarkan dalam menjawab gugatan ini berupa biaya jam kerja orang profesional kami biaya pengacara, ongkos-ongkos serta biaya pendukung lainnya seperti transportasi sewa ruang rapat dan akomodasi sejumlah Rp 500 000.000,- (lima ratus juta rupiah)
3. Memerintahkan kepada penggugat untuk membayar biaya keterlambatan sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan penggugat dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana diputuskan oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. TENTANG GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Bertitik tolak pada gugatan Penggugat permasalahan aquo adalah gugatan perkara perdata tentang perbuatan melawan hukum berkaitan dengan perhitungan luas dan penetapan besarnya ganti kerugian atas tanah milik Penggugat dengan Nomor Bidang : 21 yang merupakan sebagian dari tanah milik Penggugat seluas 19.333 M2 yang terkena Proyek Pengadaan Tanah Pembangunan jalan Toll Cimanggis-Cibitung dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1040,1169,1165,1104,1106, 1838,1130,1155,1105, 888/Limusunngal dengan total luas seluruhnya 43460 M2 terletak di Desa Limusunngal Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor;

Bahwa berdasarkan dalil posita gugatan dari Penggugat perbedaan dimaksud tertuang pada Hasil Laporan penilaian Tergugat I/KJPP Immanuel Johnny dan Rekan Nomor : 0004 D/PA/IMM-II/2017 tanggal 16 Pebruari 2017 luasnya 613 M2 dengan ganti kerugian sebesar Rp. 680.301,-/M2 sedangkan berdasarkan Surat Tergugat I Nomor : 00064BF/S/IMMVII/2018 tanggal 1 27 Juli 2018 luasnya 778 M2 dengan

Hal. 18 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



ganti kerugian sebesar Rp. 600.000,-/M2.

Berkaitan dengan hal tersebut Para Tergugat telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum mengingat tidak konsisten dalam menetapkan luas serta besarnya ganti kerugian terhadap tanah Penggugat khususnya terhadap tanah dengan Nomor bidang 21 dikarenakan tidak pernah dilakukan pengukuran oleh Tergugat II dan Tergugat I tidak pernah melakukan investigasi maupun pengecekan fisik sehingga dalam pokok perkaranya Penggugat mengajukan tuntutan agar penilaian ganti kerugian yang ditetapkan oleh Tergugat II atas penilaian dari Tergugat I dinyatakan tidak sah dan Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian atas tanah Penggugat seluas 19.333 M2 sebesar Rp. 254.997.500.000,- (Dua ratus lima puluh empat milyar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)

Quad non dalil gugatan penggugat dalam perkara aquo tentang gugatan perbuatan melanggar hukum selaku demikian setelah dicermati permasalahan aquo adalah gugatan permohonan tentang keberatan atas penetapan nilai ganti rugi pembebasan Tanah untuk keperluan Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung yang dilakukan oleh Para Tergugat atas bidang tanah milik Pemohon seluas 19.333 M2,

Bahwa tanpa mengurangi rasa hormat dalam mengajukan Gugatan Perkara aquo Penggugat telah mencampur adukan tentang gugatan Perbuatan melawan hukum dengan Gugatan Permohonan keberatan penetapan ganti kerugian dan/atau ganti kewajiban yang sudah barang tentu telah dipahami oleh Penggugat karena sekalipun dalam dalil gugatannya mengajukan gugatan tentang perbuatan melanggar hukum namun esensi serta substansi gugatan dari Penggugat memperlmasalahkan tentang keberatan penetapan besarnya ganti kerugian sehingga fakta hukum terungkap gugatan aquo tidak jelas /babur dikarenakan perkara aquo merupakan perkara yang terpisah;

Demikian halnya dengan obyek sengketa khususnya yang didalilkan pada posita 6 halaman 3 dan 4 yang intinya menyatakan bahwa terhadap tanah milik Penggugat dengan Nomor bidang : 21 yang semula berdasarkan perhitungan Hasil Laporan penilaian Tergugat I/KJPP Immanuel Johnny dan Reban Nomor: 0004 D/PA/IMM- 11/2017 tanggal 16 Pebruari 2017 luasnya 613 M2 dengan ganti kerugian sebesar Rp. 680.301,-/M2 namun berdasarkan Surat Tergugat I Nomor: 00064BF/S/IMMVII/2018 tanggal 27 Juli 2018 luasnya 778 M2 dengan ganti kerugian sebesar Rp.

Hal. 19 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



600.000,/M2. Sedangkan dalam petitum pokok perkaranya mengajukan tuntutan besarnya ganti kerugian atas tanah seluas 19.333 M2, sehingga gugatan dari Penggugat tidak jelas dikarenakan tuntutan aquo tidak sinkron dengan posita gugatannya;

Bahwa berdasarkan YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG RI. No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 Jo. No. 566K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 intinya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatannya tidak sempurna atau setidaknya-tidaknya yang dituntut kurang jelas “

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal uraian tersebut diatas maka gugatan aquo disimpulkan sebagai gugatan babur (obscure libel) dan sudah sepatutnya apa bila gugatan aquo dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard)

2. TENTANG GUGATAN NEBIS IN IDEM

Bahwa setelah mencermati serta menyingkapi dalil-dalil gugatan dari Penggugat dalam Perkara aquo yang menjadi pokok permasalahan pada intinya tentang Keberatan atas Penetapan Nilai Ganti Rugi Pembebasan Tanah untuk keperluan Pembangunan Jalan Toll Cimanggis-Cibitung yang dilakukan oleh Para Tergugat atas bidang tanah milik Pemohon seluas 19.333 M2 (Sembilan belas ribu tiga ratus tiga puluh tiga meter persegi) terdiri dari Sertipikat Hak Milik Nomor: 1040, 1169, 310, 1165, 10719, 1104, 1106, 1838, 1130, 1155, 1105 terletak di Desa Limusnunggal Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor dengan penetapan Nilai ganti Rugi sebesar Rp. 680.301,- (Enam ratus delapan puluh ribu tiga ratus satu rupiah/M2 dengan jumlah totalnya Rp. 13.027.100.000,- (Tiga-belas milyarduapuluh tujuh juta seratus ribu rupiah) sekalipun Penggugat berdalih dengan adanya perubahan luas serta ganti kerugian terhadap tanah dengan Nomor bidang 21;

Bahwa terhadap permasalahan aquo Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan Permohonan keberatan Keberatan atas Penetapan Nilai Ganti Rugi dalam Perkara Nomor : 37/Pdt.G./2018/PN.Cbi. dengan Para Pihak PT. SINAR HOPERINDO selaku Pemohon Keberatan melawan BPN. KABUPATEN BOGOR selaku Termohon Keberatan I, KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT/ Termohon Keberatan II dan PT. SUCOFINDO APRASIAL UTAMA selaku Termohon Keberatan III dengan obyek serta pokok permasalahan sama dengan gugatan dalam perkara aquo hal mana perkara tersebut

Hal. 20 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G./2019/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapatkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap /inkracht berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 37/Pdt.G/2018/PN.Cbi. tanggal 2 April 2018 Jo. Putusan Kasasi dari Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1975 K/Pdt/2018 tanggal 24 Juli 2018 dengan amar putusan menyatakan Permohonan dari Pemohon beberatan dinyatakan ditolak Sedangkan putusan aquo telah inkraht/berkekuatan hukum tetap;

Bahwa terhadap gugatan aquo terdapat unsur Nebis In Idem sebagai mana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tgl. 13 - 4 - 1976 No. 647 K/Sip/1973, yang berbunyi: "Ada atau tidaknya azas nebis in idem tidak semata - mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan alasannya adalah sama. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tgl. 3 - 10 - 1973 No. 558 K/Sip/1973. yang berbunyi "Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek perkara dan juga penggugatnya yang menyebabkan gugatan tidak dapat diterima. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 6 - 12 - 1967 No. 145 K/Sip/1967, yang berbunyi "yang menjadi hakekat ne bis in idem adalah bahwa pihak yang berperkara adalah sama dan barang yang dipersengketakan juga sama"

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal tersebut diatas maka fakta terungkap secara tegas gugatan aquo telah memenuhi unsur Nebis In Idem maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak dan/atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvant kelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum dan menguntungkan Tergugat II;
2. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Tergugat II dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu besatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya;
3. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil gugatan pada Posita aquo dikarenakan tidak sesuai dengan fakta hukumnya mengingat Tergugat II

Hal. 21 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi

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)



dalam menetapkan besarnya Ganti kerugian atas tanah Penggugat telah dilalui dengan prosedural diantaranya telah dilaksanakan pertemuan dengan para pihak terkait untuk membahas hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan pengadaan tanahnya khususnya dalam hal menetapkan besarnya Ganti Kerugian Tergugat II;

berpedoman pada hasil penilaian Tergugat I selaku Kantor Jasa Penilai Publib (KJKP) dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1 Nomor 11 dan Pasal 32 ayat 1 Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 yang intinya menjelaskan bahwa penetapan besarnya ganti kerugian ditentukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJKP) sebagai lembaga yang berhak untuk melakukan penilaian serta menetapkan ganti kerugian secara independen serta pihak yang bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan sehingga Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan yang melanggar hukum;

4. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas semua tuntutan pemohon dalam pokok perkaranya khususnya pada petitum poin 6 yang pada intinya Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian terhadap Penggugat atas tanah milik Penggugat seluas 19.333 M2 yang terkena Proyek Pembangunan Jalan Toll Cimanggis-Cibitung dengan total nilai ganti rugi sebesar Rp. 254.997.500.000,- karena gugatan aquo telah dinyatakan ditolak berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 37/Pdt.C/2018/PN.Cbi. tanggal 2 April 2018 Jo. Putusan Kasasi dari Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1975 K/Pdt/2018 tanggal 24 Juli 2018 dan putusan aquo telah mempunyai bebuatan hukum tetap (Inkracht van gewisdge);

Atas dasar uraian tersebut diatas, maka mohon biranya yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo berkenan memutuskan:

1. Menerima Jawaban Tergugat II;
2. Menolak gugatan dari Penggugat seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA POKOK GUGATAN

Hal. 22 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUDAH PERNAH DIPERIKSA DAN DIADILI DAN TELAH MEMILIKI KEKUATAN HUKUM TETAP

Bahwa pokok Gugatan Perkara a-quo jelas terlihat dari Petitum Gugatan angka 4 dan 6 halaman 13, yang menyebutkan:

"4. Menyatakan bentuk dan besarnya ganti kerugian atas Tanah milik PENGUGAT yang berlokasi di: Desa Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor yang terkena pembangunan Jalan Tol Cimanggis - Cibitung I, yang dilakukan oleh Tergugat II atas dasar penilaian yang dibuat oleh Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Bahwa aturan hukum untuk menyelesaikan Petitum Gugatan angka 4 dan 6 halaman 13, terkait dengan bentuk dan besarnya ganti kerugian atas Tanah milik PENGUGAT jelas diatur dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyebutkan:

"Keberatan adalah permohonan yang diajukan secara tertulis ke pengadilan oleh pihak yang berhak terhadap bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian";

Bahwa ternyata PENGUGAT telah mengajukan upaya hukum terhadap bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian atas tanah miliknya yang terkena Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung I di Pengadilan Cibinong, dalam Register Perkara Nomor: 37/Pdt.G/2018/PN Cbi, dengan amar Putusan:

MENGADILI:

1. Menyatakan untuk menerima Permohonan Keberatan PEMOHON untuk sebagian:
2. Menetapkan besar uang ganti Kerugian atas tanah milik Pemohon Keberatan yang terkena pembangunan Jalan Tol Cimanggis Cibitung di wilayah Desa Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi. Kabupaten Bogor, sebesar Rp.69.722.400.000,- (Enam Puluh Sembilan Milyar Tujuh Ratus Dua Pulu Dua Juta Empat Ratus Ribu Rupiah).
3. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian kepada Pemohon Keberatan, sebesar Rp. Rp. 69.722.400.000,- (Enam Puluh Sembilan Milyar Tujuh Ratus Dua Pulu Dua Juta Empat Ratus Ribu Rupiah).

Hal. 23 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.1.231.000,- (satu juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah)."

Bahwa kemudian Putusan Pengadilan Cibinong dalam Register Perkara Nomor: 37/Pdt.G/2018/PN Cbi tersebut DIBATALKAN oleh Mahkamah Agung dalam Putusan Perkara Nomor: 1975K/PDT/2018, yang Amar Putusan menyatakan:

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dan Pemohon II Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Indonesia tersebut;
Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 37/Pdt.G/2018/PN Cbi tanggal 02 April 2018;

MENGADILI SENDIRI:

Menolak permohonan keberatan dari Pemohon keberatan untuk seluruhnya;

Menghukum Termohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradi/an yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)

5. Bahwa dengan demikian, sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016, dihubungkan Putusan Perkara Nomor: 37/Pdt.G/2018/PN Cbi Jo dengan Putusan Perkara Nomor: 1975K/PDT/2018, JELAS jika pokok Gugatan Perkara a-quo (Vide Petitem Gugatan angka 4 dan 6 ha/aman 13) sudah pernah diperiksa dan diadili serta telah memiliki kekuatan putusan yang berkekuatan hukum tetap;

6. Bahwa oleh karena terbukti pokok Gugatan Perkara a-quo sudah pernah diperiksa dan diadili serta telah memiliki kekuatan putusan yang berkekuatan hukum tetap maka beralasan menurut hukum jika TERGUGAT III memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor: 291/Pdt.G/2019/PN Cbi untuk kiranya berkenan menyatakan Gugatan Perkara a-quo dinyatakan tidak diterima;

B.GUGATAN KABUR KARENA TIDAK DIJELASKAN TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA YANG TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT III SEHINGGA DITUNTUT UNTUK MEMBAYAR GANTI KERUGIAN TERHADAP PENGGUGAT

Hal. 24 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi

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)



7. Bahwa terhadap TERGUGAT III hanya sekali disebut dalam Posita Gugatan Perkara a-quo yaitu dalam angka 5 halaman 3, yang menyebutkan:

"5 Bahwa perlu diketahui TERGUGAT III telah menunjuk atau menetapkan TERGUGAT I (KJPP Immanuel, Johnny & Rekan) untuk me/akukan kegiatan peni/aian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah atas tanah milik masyarakat yang berada di Desa Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, termasuk tanah milik PENGGUGAT."

8. Bahwa dalam uraian Posita Gugatan Perkara a-quo sama sekali tidak dijelaskan tentang Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT III, namun demikian TERGUGAT III tetap dituntut untuk membayar ganti kerugian terhadap PENGGUGAT, sebagaimana tersebut dalam Petitum Angka 6 halaman 14: "6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian terhadap PENGGUGAT, dengan rincian sebagaiberikut:... Bahwa terlebih lagi temyata, pihak yang menunjuk atau menetapkan TERGUGAT I (KJPP Immanuel, Johnny & Rekan) untuk melakukan kegiatan penilaian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah atas tanah milik masyarakat yang berada di Desa Limusnunggal, Kecamatan Ciieungsi, Kabupaten Bogor adalah TERGUGAT II, sesuai Pasal 20 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang menyebutkan: "Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah". Bahwa sebagai Pelaksana Pengadaan Tanah adalah TERGUGAT II, sesuai Pasal 1 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 yang menyebutkan: "Pelaksanaan pengadaan tanah diiaksanakan oleh Kepala Kantor Wiiayah Badan Pertanahan Nasionalse/aku Ketua Peiaksana Pengadaan Tanah".
9. Bahwa dengan tidak dijelaskannya Perbuatan Melawan Hukum apa oleh TERGUGAT III namun tetap dituntut untuk membayar ganti kerugian terhadap PENGGUGAT telah menyebabkan Gugatan perkara a-quo menjadi Kabur sehingga beralasan menurut hukum jika TERGUGAT III memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara

Hal. 25 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 291/Pdt.G/2019/PN Cbi untuk kira berkenan menyatakan
Gugatan Perkara a-quo dinyatakan tidak diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala apa yang diuraikan oleh TERGUGAT III pada bagian
DALAM EKSPESI mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan
merupakan satu kesatuan dengan bagian DALAM POKOK PERKARA,
sehingga apa yang telah didalilkan dalam pada bagian DALAM EKSPESI
mohon untuk tetap pula didalilkan pada bagian DALAM POKOK
PERKARA;

PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL
CIMANGGIS-CIBITUNG

10. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah (pembebasan) untuk
pembangunan Jalan Tol Cimanggis - Cibitung dilaksanakan berdasarkan
ketentuan Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan
Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Peraturan
Presiden Nomor: 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan
Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Peraturan
Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun
2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
11. Bahwa TERGUGAT III selaku instansi pemerintah yang memerlukan
tanah, telah beberapa kali mengeluarkan Keputusan Menteri Pekerjaan
Umum dan Perumahan Rakyat, dan terakhir dengan Keputusan Menteri
Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 157/KPTS/M/2018
Tentang Pengangkatan Atasan/Atasan Langsung/Pembantu Atasan
Langsung Kuasa Pengguna Anggaran/Barang dan Pejabat
Perbendaharaan Satuan Kerja Pengadaan Tanah Jalan Tol Wilayah I dan
Wilayah II di Lingkungan Direktorat Bina Marga Kementerian Pekerjaan
Umum dan Perumahan Rakyat, tertanggal 26 Februari 2018, guna
melaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol
Cimanggis - Cibitung;
12. Bahwa lokasi pembangunan Jalan Tol Cimanggis - Cibitung ditetapkan
dengan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor: 620/Kep.175/Pemum
tanggal 27 Januari 2014 tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan
Jalan Tol Cimanggis-Cibitung yang telah beberapa kali diubah, terakhir
dengan ditetapkan dengan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor:
620/Kep.453-Pemksm/2017 tentang Penetapan Lokasi Untuk
Pembangunan Jalan Tol Cimanggis Cibitung;

Hal. 26 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa sebagai Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Ruas Cimanggis - Cibitung, TERGUGAT II telah beberapa kali mengeluarkan Keputusan Pelaksana Pengadaan Tanah dan terakhir dengan Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor: II/PPT.KAB.BGR/IV/2016 tentang Penunjukan Ketua dan Anggota Satgas "A" serta Penunjukan Ketua dan Anggota Satgas "B" Untuk Membantu Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis Cibitung;
14. Bahwa hasil inventarisasi dan identifikasi atas Data Fisik Penguasaan, Pemilikan, Pembangunan, dan Pemanfaatan Tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Ruas Cimanggis - Cibitung dituangkan dalam Peta Bidang Tanah Nomor: 9710/2016; tertanggal 8 September 2016;
15. Bahwa hasil inventarisasi dan identifikasi atas Data Pihak vana Berhak dan Obiek Pengadaan Tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Ruas Cimanggis - Cibitung dituangkan dalam Daftar Nominatif Nomor: 10/Nom.PPT.KAB.BGR/ CIMACI/X/2016 tertanggal 26 Oktober 2016;
16. Bahwa atas Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif tersebut diatas, selanjutnya dilakukan penaumuman di kantor kelurahan/desa, kantor kecamatan atau dan lokasi pembangunan dalam jangka waktu paling kurang 14 (empat belas) hari kerja sebagaimana tersebut pada Pengumuman Nomor: 05/Nom.PPT.KAB.BGR/ CIMACI/X/2016;
17. Bahwa selanjutnya TERGUGAT II menetapkan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) IMMUNEL, JOHNNY & REKAN (TERGUGAT I) untuk melakukan kegiatan penilaian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung milik masyarakat yang berlokasi di Desa Limusnunggal Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor;
18. Bahwa KJPP IMMUNEL, JOHNNY DAN REKAN (TERGUGAT I) kemudian menyerahkan hasil penilaian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung milik masyarakat yang berlokasi di Desa Limusnunggal Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor kepada TERGUGAT II sebagaimana 7 tersebut dalam Berita Acara Penyerahan Hasil Penilaian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis - Cibitung I pada tanggal 16 Februari 2017;
19. Bahwa Hasil Penilaian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis – Cibitung tersebut kemudian dipergunakan sebagai dasar dalam Musyawarah Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis Cibitung, sebagaimana diatur dalam Pasal 34 ayat 3 Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi

Hal. 27 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi

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)



Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyebutkan: "(3) Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian."

20. Bahwa kemudian TERGUGAT II selaku Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung I telah mengundang PENGGUGAT dan TERGUGAT III, untuk melakukan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian pada tanggal 28 April 2017, Jam 08.00 s/d selesai bertempat di Kantor Desa Limusnunggal Kecamatan Cileungsi sebagaimana tersebut dalam Surat TERGUGAT II Nomor: 12/UND.PPT KAB.BGR/CIMACI /IV/2017; Namun ternyata, PENGGUGAT tidak hadir dan tidak pula memberikan kuasa yang sah untuk menghadiri Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian pada tanggal 28 April 2017;
 21. Bahwa kemudian pada tanggal 25 Januari 2018, TERGUGAT II selaku Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung I telah mengundang PENGUGAT dan TERGUGAT III, untuk melakukan Musyawarah Ke-2 Penetapan Ganti Kerugian pada tanggal 1 Februari 2018, Jam 13.00 s/d selesai bertempat di Kantor Kecamatan Cilengsi Kabupaten Bogor, sebagaimana tersebut dalam Surat TERGUGAT II Nomor: 14//Und.Cimaci-500.12/1/2018;
 22. Bahwa dalam Musyawarah Ke-2 Penetapan Ganti Kerugian tanggal 25 Januari 2018 hadir PENGUGAT, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, yang selanjutnya hasil Musyawarah Ke-2 Penetapan Ganti Kerugian tersebut dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Nomor: 19/BA-Cimaci.500.12/II/2018;
 23. Bahwa selanjutnya, PENGGUGAT mengajukan permohonan keberatan harga ke Pengadilan Cibinong sebagaimana tercatat dalam Perkara Nomor: 37/Pdt.G/2018/PN Cbi, dengan amar Putusan menerima Permohonan Keberatan PEMOHON untuk sebagian;
 24. Bahwa namun demikian, Putusan Pengadilan Cibinong dalam Perkara Nomor: 37/Pdt.G/2018/PN Cbi tersebut DIBATALKAN oleh Mahkamah Agung dalam Putusan Perkara Nomor: 1975K/PDT/2018, yang Amar Putusan menyatakan yang .. diantara menyatakan Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor) 37/Pdt. G/2018/PN Cbi tanggal 02 April 2018;
- III. PROSES PENITIPAN UANG GANTI KERUGIAN DI PENGADILAN NEGERI CIBINONG

Hal. 28 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa selanjutnya, TERGUGAT III sesuai Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012, mengajukan Permohonan Penitipan Uang Ganti Kerugian atas bidang-bidang tanah milik PENGGUGAT ke Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 21 April 2019;
26. Bahwa Pengadilan Negeri Cibinong kemudian menerbitkan Penetapan Penawaran atas Permohonan Penitipan Uang Ganti Kerugian atas bidang-bidang tanah milik PENGGUGAT yaitu:
- PT.SINAR HOPERINDO dengan Penetapan Nomor: 04/Pen.Pdt/P.Cons/2019/PN.Cbi pada tanggal 24 Mei 2019;
 - LINDA CHANDRADINATA dengan Penetapan Nomor:05/Pen.Pdt/P.Cons/ 2019/PN.Cbi pada tanggal 24 Mei 2019;
 - LILY CHANDRADINATA dengan Penetapan Nomor: 06/Pen.Pdt/P.Cons/ 2019/PN.Cbi pada tanggal 24 Mei 2019;
27. Bahwa atas ketiga (3) Penetapan Penawaran tersebut diatas, telah dilaksanakan Penawaran Delegasinya yaitu terhadap: PT.SINAR HOPERINDO, telah dilaksanakan penawaran uang ganti kerugian/konsinyasi oleh Juru Sita pada PN Jakarta Pusat sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Penawaran Uang Ganti Kerugian/Konsinyasi No. 05/2019.DEL/PNJKT.PST jo No.: 04/Pen.Pdt/P.Cons/2019/PN.Cbi tanggal 26 juli 2019;
- LINDA CHANDRADINATA telah dilaksanakanpenawaran uang ganti kerugian/konsinyasi oleh Juru Sita pada PN Jakarta Pusat sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Penawaran Uang Ganti Kerugian/Konsinyasi No. 06/2019.DEL/PNJKT.PST jo No.: 05/Pen.Pdt/P.Cons/2019/PN.Cbi tanggal 7 Agustus 2019;
 - LILY CHANDRADINATA telah dilaksanakanpenawaran uang ganti kerugian/konsinyasi oleh Juru Sita pada PN Jakarta Utara sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Penawaran Uang Ganti Kerugian/Konsinyasi No.07/2019.DEL/PNJKT.PST jo No.: 6/Pen.Pdt/P.Cons/2019/PN.Cbi tanggal 18 Juli 2019;
28. Bahwa ternyata, atas penawaran pembayaran uang ganti kerugian dari Jurusita PN Jakarta Pusat dan Juru Sita PN Jakarta Utara tersebut diatas, ternyata PENGGUGAT menolak penawaran uang ganti kerugian;
29. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 29 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang

Hal. 29 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



menyebutkan:

Pasal 29:

"(1) Dalam hal Termohon menolak untuk menerima uang sejumlah nilai Ganti Kerugian yang ditawarkan untuk dibayar, Ketua Pengadilan menetapkan Harisidana untuk memeriksa permohonan penitipan Ganti Kerugian dan memerintahkan Juru Sita untuk memanggil Pemohon dan Termohon yang akan dilaksanakan pada hari, tanggal dan jam dengan membuat berita acara tentang pemberitahuan akan dilakukan penyimpanan terhadap uang Ganti Kerugian di kas Kepaniteraan Pengadilan.

30. Bahwa kemudian sesuai pasal Pasal 29 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 diatas, Pengadilan Negeri Cibinong kemudian menerbitkan Penetapan Pengesahan Penitipan Uang Ganti Kerugian atas bidang- bidang tanah milik PENGGUGAT yaitu:

- a. PT.SINAR HOPERINDO dengan Penetapan Nomor: 04/Pen.Pdt/P.Cons/ 2019/PN.Cbi pada tanggal 7 November 2019;
- b. LINDA CHANDRADINATA dengan Penetapan Nomor: 05/Pen.Pdt/P.Cons/ 2019/PN.Cbi pada tanggal 7 November 2019;
- c. LILY CHANDRADINATA dengan Penetapan Nomor: 06/Pen.Pdt/P.Cons/ 2019/PN.Cbi pada tanggal 7 November 2019;

31. Bahwa selanjutnya TERGUGATIII melakukan penyetoran uang ganti kerugian atas tanah milik PENGGUGAT, Sebagaimana tercatat dalam:

- a. Berita Acara Peyimpanan Uang Konsinyasi dari Pemohon Konsinyasi kepada Pihak Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A, Nomor: 04/Pen.Pdt/P.Cons/2019/PN.Cbi tanggal 18 Desember 2019;
- b. Berita Acara Peyimpanan Uang Konsinyasi dari Pemohon Konsinyasi kepada Pihak Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A, Nomor: 05/Pen.Pdt/P.Cons/2019/PN.Cbi tanggal 18 Desember 2019;
- a. Berita Acara Peyimpanan Uang Konsinyasi dari Pemohon Konsinyasi kepada Pihak Pengadilan NegeriCibinong Kelas 1A, Nomor: 06/Pen.Pdt/P.Cons/2019/PN.Cbi tanggal 18 Desember 2019; Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas jika TERGUGAT III dalam pelaksanaan kegiatan

Hal. 30 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadaan tanah Jalan Tol Cimanggis - Cibitung telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012 Jo Presiden Nomor: 71 Tahun 2012 Jo PerKa BPN Nomor: 5 Tahun 2012 Jo Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016;

Bahwa berdasarkan pada uraian hal-hal tersebut diatas, bersama ini TERGUGAT III memohon kepada yang Mulia Majelis Pemeriksa Perkara 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi, untuk kiranya berkenan:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi TERGUGAT III seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan perkara a-quo tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Menolak Gugatan perkara a-quoseluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara menurut hukum. Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa selanjutnya atas jawaban Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 3 Januari 2020 dan atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Duplik tertanggal 24 Pebruari 2020, Tergugat II telah mengajukan Duplik tertanggal 17 Pebruari 2020, Tergugat III telah mengajukan Duplik tertanggal 17 Pebruari 2020, kemudian untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka Replik dan Duplik tersebut masing-masing dianggap telah tercantum dan dipertimbangkan didalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah diberi materai cukup sebagai berikut :

1. Akta Pendirian No: 85 Tanggal 10-7-1990 atas nama PT. Sinar Hoperindo, diberi tanda Bukti P-1a;
2. Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : 02-2201 HT.01.01.Th.91. Tertanggal 15 luni 1991 , diberi tanda Bukti P-1b;
3. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Sinar Hoperindo No.: 05 Tanggal 2-9-2018 , diberi tanda Bukti P-2a;
4. Lembar Pengesahan PT, Sinar Hoperindo No.: AHU-AH.01.03-0233410 Tertanggal 16 Agustus 2018 , diberi tanda Bukti P-2b;
5. KTP Ibu Lily Chandradinata NIK: 3172065712680005, diberi tanda Bukti P-3;

Hal. 31 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Sertifikat Hak Milik No. 1040/Limusnunggal Tanggal 22-5-1999 atas nama Linda Chandradinata. seluas 6,000 M2 diberi tanda Bukti P-4;
7. Sertifikat Hak Milik No. 1169/Limusnunggal Tanggal 11-4-2000 atas nama Linda Chandradinata. seluas 8.595 M2, diberi tanda Bukti P-5;
8. Sertifikat Hak Milik No.1165/Limusnunggal atas nama Linda Chandradinata Tanggal 23-3-2000, seluas 10.540 M2,diberi tanda Bukti P-6;
9. Sertifikat Hak Milik Nomor 1104/Limusnunggal Tanggal 4-11-1999, atas nama Lily Chandradinata, diberi tanda Bukti P-7;
10. Sertifikat Hak Milik No.1106/Limusnunggal Tertanusal 4-11-1999 atas nama Lily Chandradinata. seluas 900 M2 diberi tanda Bukti P-8;
11. Sertifikat Hak Milik No. 1838/Limusnunseal Tanah Sareal 12-12-2001 atas nama Linda Chandradinata, seluas 1.699 M2 diberi tanda Bukti P-9;
12. Sertifikat Hak Milik No. 1130/Limusnunggal Tanggal 3-2-2000 atas nama Liily Chandradinata, seluas 865 M2 diberi tanda Bukti P-10;
13. Sertifikat Hak Milik No. 1155/Limusnunggal Tanggal 6-3-2000 atas nama Liily Chandradinata, seluas 8.450M2 diberi tanda Bukti P-11;
14. Sertifikat Hak Milik No. 1105/Limusnunggal Tanggal 6-11-2002 atas nama Liily Chandradinata, seluas 8.42M2 diberi tanda Bukti P-12;
15. Sertifikat Hak Milik No. 888/Limusnunggal Tanggal 15-15-5-1997 atas nama Liily Chandradinata, seluas 4529M2 diberi tanda Bukti P-13;
16. Brosur rumah Kota Wisata Cluster Nashville diberi tanda Bukti P-14a;
17. Daftar harga rumah dan Kavling Kota Wisata Cluster Nashville diberi tanda Bukti P-14b;
18. Daftar harga rumah dan Kavling Kota Wisata Cluster Visalia diberi tanda Bukti P-14c;
19. Daftar harga rumah dan Kavling Kota Wisata Cluster Visalia diberi tanda Bukti P-14d;
20. Brosur rumah Kota Wisata Cluster Bellwood diberi tanda Bukti P-14e;
21. Daftar harga rumah dan Kavling Kota Wisata Cluster Bellwood diberi tanda Bukti P-14f;
22. Hasil Laporan Pendahuluan dari Properti, diberi tanda Bukti P-15;
23. Laporan penilaian aset tanah kosong atas penugasan PT Sinar Hoperindo, diberi tanda Bukti P-16;

Hal. 32 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa kesemua bukti surat berupa fotokopi tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1.b, P -14.b, P -14.d, P -14.f, yang merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil – dalil gugatannya, Penggugat juga mengajukan saksi di persidangan yaitu:

1. Saksi Rasim, di bawah sumpah di persidangan memberikan keterangan sebagai berikut :

Sds

- Bahwa saksi mengetahui wilayah tanah PT.Sinar Hoperindo;
- Bahwa tanah milik keluarga saksi diberikan ganti untung yang tidak sesuai dengan harga pasar;
- Bahwa pada saat undangan dari instansi terkait pernah dijanjikan ganti untung dengan nilai 3 kali dari NJOP tanah mereka;
- Bahwa saksi pernah mendampingi pihak dari BPN dengan agenda pengukuran di lahan milik PT.Sinar Hoperindo sebagai dasar penghitungan ganti untung tetapi nyatanya tidak dilaksanakan apapun , hanya sebatas melihat lokasi;
- Bahwa penggantian ganti untung ini dilakukan tanpa proses negosiasi hasil dari pihak penilai ke warga yang terkena imbas pembangunan jalan tol termasuk dengan PT.Sinar Hoperindo;
- Bahwa masih ada beberapa warga yang tidak setuju dengan penggantian ganti untung ini termasuk PT.Sinar Hoperindo dan sedang dilakukan upaya hukum masing-masing pihak;
- Bahwa saksi mengetahui tanah milik PT.Sinar Hoperindo dinilai lebih rendah dibanding tanah milik warga yang dikenal dengan panggilan (pak haji) yang nyatanya berada hanya 100 meter dari PT.Sinar Hoperindo;
- Bahwa penilaian yang dilakukan pihak penilai tidak memperhitungkan kerugian fisik pada tanah milik warga dan PT.Sinar Hoperindo;
- Bahwa saksi mengetahui PT.Sinar Hoperindo memiliki lahan produktif berupa pertanian dan ternak;

2. Saksi Kusnadi, di bawah sumpah di persidangan memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui dengan adanya pembangunan jalan tol tersebut;
- Bahwa tanah milik saksi yang terkena imbas pembangunan jalan tol adalah 123m2 dengan luas total 222m2 .

Hal. 33 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sisa tanah yang terkena imbas tersebut tidak dihitung penggantian padahal tanah tersebut lahan produktif dan semenjak adanya rencana pembangunan jalan tol tersebut sis tanah itu tidak akan dapat digunakan lagi;
- Bahwa penggantian ganti untung tanah Saksi mendapatkan harga Rp.2.550.000/meter dengan jarak tanah saksi dengan PT Sinar Hoperindo berjarak 100 meter;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah diberi materai cukup sebagai berikut:

1. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor: 37/KEP-32.01/I/2017, diberi tanda bukti T.I.1;
2. Surat Kantor Jasa Penilai Publik Immanuel, Johnny dan Rekan, **NO.000061/S/JMM-I2017**-tanggal 17 Januari 2017, diberi tanda bukti T.I.2;
3. Berita Acara Penyerahan Hasil Inventarisasi Dan Identifikasi Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis Cibitung kepada KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan, Nomor: **02A/Srt.PPT.KAB.BGR/CIMACI/I/2017**,diberi tanda bukti T.I.3;
4. APPRAISAL REPORT GANTI KERUGIAN Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cimanggis Cibitung milik Masyarakat yang berlokasi di Desa Limusnunggal Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor, diberi tanda bukti T.I.4;
5. Foto Pelaksanaan Inspeksi PT. Sinar Hoperindo oleh KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan (Halaman 1), diberi tanda bukti T.I.5.1;
6. Foto Pelaksanaan Inspeksi PT. Sinar Hoperindo oleh KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan (Halaman 2), diberi tanda bukti T.I.5.2;
7. Berita Acara Penyerahan Hasil Penilaian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis Cibitung Nomor: 00021M/S/IMM-II/2017, diberi tanda bukti T.I.6;

Menimbang, bahwa kesemua bukti surat berupa fotokopi tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-1, T.I-2, T.I-4, yang merupakan fotocopy dari fotocopy dan bukti T.I-5.1 serta T.I-5.2. yang merupakan foto;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah diberi materai cukup sebagai berikut:

Hal. 34 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi

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. Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum No.109/Pdt/G/2019/PN.Cbi diberi tanda bukti T.II-1.

Menimbang, bahwa bukti surat dengan tanda bukti T.II-1 tersebut telah diberi metarai cukup, dan setelah diperiksa diketahui beukti tersebut adalah foto copy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil jawabannya, Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah diberi materai cukup sebagai berikut:

1. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 157/KPTS/M/2018, diberi tanda bukti T-III.1;
2. Keputusan Gubernur Provinsi Jawa Barat Nomor 620/Kep.453-Pemksm/2017 Tanggal 26 April 2017 Tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung, diberi tanda bukti T-III.2;
3. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor: 77/KEP-32.01/IV/2018 tertanggal 05 April 2018 terkait Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Ruas Cimanggis - Cibitung I dan Sekretariat Tahun Anggaran 2018, diberi tanda bukti T-III.3;
4. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor: 80/KEP-32.01/IV/2018 tertanggal 05 April 2018 terkait Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana (Satgas) A dan Satuan Tugas Pelaksana (Satgas) B, diberi tanda bukti T-III.4;
5. Peta Bidang Tanah Nomor:9710/2016 atas nama LINDA CHANDRADINATA yaitu:
 - (1) Tanah Nomor Bidang: 2A, seluas 1.877 M2;
 - (2) Tanah Nomor Bidang: 2B, seluas 4.547 M2;
 - (3) Tanah Nomor Bidang: 2C, seluas 1.049 M2;
 - (4) Tanah Nomor Bidang: 2D, seluas 4.503 M2;
 - (5) Tanah Nomor Bidang: 2H, seluas 1.693 M2;
 - (6) Tanah Nomor Bidang: 2J, seluas 339 M2;

Diberi tanda Bukti TIII-5a

- 5.b Peta Bidang Tanah Nomor: 9710/2016 atas nama LILY CHANDRADINATA yaitu:

- (1). Tanah Nomor Bidang: 2F, seluas 219 M2
- (2). Tanah Nomor Bidang: 2G, seluas 799 M2;
- (3). Tanah Nomor Bidang: 2I, seluas 778 M2;
- (4) Tanah Nomor Bidang: 2K, seluas 782 M2;

Diberi tanda Bukti TIII-5b

Hal. 35 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.c Peta Bidang Tanah Nomor: 9710/2016 atas nama PT. SINAR

HOPERINDO yaitu Nomor Bidang: 2E, seluas 2.728 M2, Diberi tanda Bukti TIII-5c;

6. Daftar Nominatif No :10/Nom.PPT.KAB.BGR/CIMACI/X/2016, tertanggal 22 Desember 2016, Diberi tanda Bukti TIII-6

7. Pengumuman Hasil Inventarisasi Dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung, Diberi tanda Bukti TIII-7

8. 8.a Hasil Penilaian Ganti Kerugian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) IMMUNEL, JOHNNY & REKAN adalah sebagai berikut:

- (1) Tanah yang tercatat dalam Nomor Bidang: 2A, seluas 1.877 M2, sebesar Rp. 1.235.400.000,- (satu milyar dua ratus tiga puluh lima juta empat ratus ribu rupiah)
- (2) Tanah yang tercatat dalam Nomor Bidang: 2B, seluas 4.547 M2, sebesar Rp. 2.992.700.000,- (dua milyar sembilan ratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah);
- (3) Tanah yang tercatat dalam Nomor Bidang: 2C, seluas 1.049 M2, sebesar Rp. 690.400.000,- (enam ratus sembilan puluh juta empat ratus ribu rupiah);
- (4) Tanah yang tercatat dalam Nomor Bidang: 2D, seluas 4.503 M2, sebesar Rp. 2.963.800.000,- (dua milyar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah);
- (5) Tanah yang tercatat dalam Nomor Bidang: 2H, seluas 1.693 M2, sebesar Rp. 1.538.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh delapan juta);
- (6) Tanah yang tercatat dalam Nomor Bidang: 2J , seluas 339 M2, sebesar Rp. 223.100.000,- (dua ratus dua puluh tiga juta seratus ribu rupiah);
diberi tanda bukti T-8.a;

8.b Hasil Penilaian Ganti Kerugian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) IMMUNEL, JOHNNY & REKAN adalah sebagai berikut:

- (1) Tanah yang tercatat dalam Nomor Bidang: 2F, seluas 219 M2, sebesar Rp. 144.100.000,- (seratus empat puluh empat juta seratus ribu rupiah)
- (2) Tanah yang tercatat dalam Nomor Bidang: 2G, seluas 799 M2, sebesar Rp. 525.900.000,- (lima ratus dua puluh lima juta sembilan ratus ribu rupiah);

Hal. 36 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi

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

- (3) Tanah yang tercatat dalam Nomor Bidang: 2I, seluas 778 M2, sebesar Rp. 512.100.000,- (lima ratus dua belas juta seratus ribu rupiah;
- (4) Tanah yang tercatat dalam Nomor Bidang: 2K, seluas 782 M2, sebesar Rp. 514.700.000,- (lima ratus empat belas tujuh ratus ribu rupiah;
- diberi tanda bukti T-8.b;
- 8.c Hasil Penilaian Ganti Kerugian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) IMMUNEL, JOHNNY & RERAN atas sebidang tanah yang tercatat dalam Nomor Bidang: 2E, seluas 2.728 M2, sebesar Rp. 1.795.500.000,- (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
- diberi tanda bukti T-III.8.c;
9. Undangan Musyawarah ke-1 pada hari Jumattanggal 28 April 2017, diberi tanda bukti T-III.9;
10. Daftar Hadir Musyawarah ke-1 pada hari Jumat tanggal 28 April 2017 diberi tanda bukti T-III.10;
11. Berita Acara Kesepakatan Nomor: 14/BA.PPT.KAB.BGR/CIMACI/IV/2017 tertanggal 28 April 2017 diberi tanda bukti T-III.11;
12. Undangan Musyawarah ke-2 pada hari Kamis tanggal 01 Februari 2018 diberi tanda bukti T-III.12;;
13. Daftar Hadir Musyawarah ke-2 pada hari Kamis tanggal 01 Februari 2018 diberi tanda bukti T-III.13;;
14. Berita Acara Kesepakatan Nomor:19/BA-CIMACI.500.12/11/2018 diberi tanda bukti T-III.14;
15. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa Perkara Keberatan Harga dari PENGUGAT dalam Register Nomor: 37/Pdt.G/2018/PN.Cbi diberi tanda bukti T-III.15;
16. Putusan Kasasi atas Perkara Keberatan Harga dari PENGUGAT dalam Register Nomor: 175 K/Pdt/2018, pada tanggal 24 Juli 2018 diberi tanda bukti T-III.16;
17. Berita Acara Pihak Yang Menolak Bentuk Dan/Atau Besarnya Ganti Kerugian Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap Nomor: 29/BA.Cimaci-500.12/11/2019 tertanggal 25 Februari 2019 diberi tanda bukti T-III.17;
18. Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Ruas Cimanggis-Cibitung I terkait perintah Konsinyasi kepada TERGUGAT III

Hal. 37 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 918/SD-500.12/11/2019 tertanggal 25 Februari 2019 diberi tanda bukti T-III.18;

19. Salinan Resmi Pengesahan Penitipan Uang Ganti Kerugian dalam Penetapan Nomor: 05/Pen.Pdt/P.Cons/2019/PN. Cbi tertanggal 7 November 2019 diberi tanda bukti T-III.19a;
20. Salinan Resmi Pengesahan Penitipan Uang Ganti Kerugian dalam Penetapan Nomor: 06/Pen.Pdt/P.Cons/2019/PN. Cbi tertanggal 7 November 2019 diberi tanda bukti T-III.19b;
21. Salinan Resmi Pengesahan Penitipan Uang Ganti Kerugian dalam Penetapan Nomor: 04/Pen.Pdt/P.Cons/2019/PN. Cbi tertanggal 7 November 2019 diberi tanda bukti T-III.19c;
22. Berita Acara Penyimpanan Uang Konsinyasi dari Pemohon Konsinyasi kepada Pihak Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA Nomor: 05/Pen. Pdt/P.Cons/2019/PN. Cbi diberi tanda bukti T-III.120a;
23. Berita Acara Penyimpanan Uang Konsinyasi dari Pemohon Konsinyasi kepada Pihak Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA Nomor: 06/Pen.Pdt/P.Cons/2019/PN. Cbi diberi tanda bukti T-III.20b;
24. Berita Acara Penyimpanan Uang Konsinyasi dari Pemohon Konsinyasi kepada Pihak Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA Nomor: 04/Pen.Pdt/P.Cons/2019/PN. Cbi diberi tanda bukti T-III.20c;

Menimbang bahwa keseluruhan alat bukti berupa fotokopi tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat dengan tanda bukti T.III-1,2,3, 4, 5a, 5b, 5c, 6, 7, 8a1, 8a2, 8a3, 8a4, 8a5, 8a6, 8b1, 8b2, 8b3, 8b4, 8c, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, yang merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa baik Tergugat I, Tergugat II, maupun Tergugat III tidak mengajukan alat bukti saksi ke persidangan;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing untuk Penggugat tertanggal 13 Juli 2020, untuk Tergugat I tertanggal 20 Juli 2020, untuk Tergugat III tertanggal 20 Juli 2020, sedangkan pihak Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan mapupun para Tergugat secara bersama – sama pada persidangan tanggal mengajukan kesimpulan selengkapnyanya terlampir dalam berita acara persidangan ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Hal. 38 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana lengkapnya dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I tidak mengajukan materi eksepsi;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat II mengajukan jawaban yang mengandung materi eksepsi yang pada pokoknya mengenai gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) serta gugatan Penggugat adalah nebis in idem, namun demikian oleh karena Tergugat II mengajukan jawaban tersebut di persidangan setelah dilalui proses persidangan dengan acara replik dari Penggugat, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan jawaban dari Tergugat II baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat III mengajukan jawaban yang mengandung materi eksepsi sebagai berikut:

Bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima oleh karena pokok gugatan sudah pernah diperiksa dan diadili dan telah memiliki kekuatan hukum tetap;

- Bahwa Penggugat telah mengajukan upaya hukum terhadap bentuk dan / atau besarnya ganti kerugian atas tanah miliknya yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung I di Pengadilan Negeri Cibinong dalam register perkara Nomor:37/Pdt.G/2018/PN Cbi dengan amar putusan yang pada pokoknya adalah menyatakan menerima permohonan keberatan untuk sebagian, menetapkan besar uang ganti kerugian atas tanah milik pemohon keberatan yang terkena pembangunan Jalan Tol Cimanggis Cibitung di wilayah Desa Lismununggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, sebesar Rp.69.722.400.000,- (enam puluh sembilan milyar tujuh ratus dua puluh dua juta empat ratus ribu rupiah), menghukum Para Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon keberatan sebesar Rp.69.722.400.000,- (enam puluh sembilan milyar tujuh ratus dua puluh dua juta empat ratus ribu rupiah), menghukum Para Termohon keberatan untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.1.231.000,- (satu juta dua ratus tiga puluh satu juta rupiah);

Hal. 39 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian putusan Pengadilan Negeri Cibinong dalam Register Perkara Nomor:37/Pdt.G/2018/PN Cbi tersebut dibatalkan oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor:1975K/PDT/2018 dengan amar putusan pada pokoknya adalah mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi yaitu Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dan Pemohon II Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Indonesia tersebut, membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 37/Pdt.G/2018/PN Cbi tanggal 02 April 2018; mengadili sendiri, menolak permohonan keberatan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya, menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016, dihubungkan dengan Putusan Perkara Nomor: 37/Pdt.G/2018/PN Cbi jo. Putusan Perkara Nomor: 1975K/PDT/2018, maka gugatan a quo telah diperiksa dan diadili serta diputus dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa gugatan kabur oleh karena tidak dijelaskan tentang perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III sehingga dituntut untuk membayar ganti kerugian terhadap Penggugat;

- Bahwa terhadap Tergugat III hanya sekali disebut dalam posita gugatan Penggugat yaitu pada angka 5 halaman 3;
- Bahwa dalam uraian gugatan posita gugatan Penggugat sama sekali tidak dijelaskan tentang perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III, namun Tergugat III tetap dituntut untuk membayar ganti kerugian terhadap Penggugat, sebagaimana tersebut dalam Petitum angka 6 halaman 14;

Menimbang, bahwa atas materi eksepsi tersebut di atas Penggugat membantah dengan dalil – dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Tentang gugatan tidak dapat diterima;

- Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil Tergugat III dalam jawabannya mengenai eksepsi tidak dapat diterima karena faktanya terdapat perbedaan baik objek maupun dasar pengajuan gugatan antara perkara a quo dengan perkara No.1975K/PDT/2018 jo. No.37/PDT.G/2018/PN.Cbi;

Hal. 40 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi

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 dalam perkara No.1975K/PDT/2018 jo. No.37/PDT.G/2018/PN.Cbi merupakan permohonan keberatan mengenai bentuk / besaran ganti kerugian, objeknya adalah Surat Rekapitulasi Uang Ganti Rugi Kerugian Tertanggal 3 Februari 2017 dan 16 Februari 2017 dan Surat Undangan Nomor:14/Und-Cimaci-500.12/I/2018 tanggal 25 Januari 2018, dasar hukum: Pasal 38 Undang – Undang No.2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Bahwa dalam perkara No.109/Pdt.G/2019/PN.Cbi merupakan gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat, objeknya adalah perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) terhadap Penggugat atas kesalahan penilaian ganti kerugian yang ditetapkan oleh Tergugat I atas dasar penilaian yang dibuat oleh Tergugat I; dasar hukum: Pasal 1365 KUH Perdata;
- Bahwa jelas terbukti perkara a quo adalah jelas berbeda dengan perkara No.1975K/PDT/2018 jo. No.37/PDT.G/2018/PN Cbi. karena secara hukum suatu perkara dapat dinyatakan tidak dapat diterima adalah apabila perkara tersebut memenuhi kriteria – kriteria sebagai berikut: adanya kesamaan pada subjek dan objek sengketa, adanya kesamaan pada dalil posita maupun petitum; hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata maupun Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.647K/Sip/1973;

Tentang Gugatan Kabur;

- Bahwa Penggugat dengan tegas menolak dalil Tergugat III karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III timbul akibat hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I, Tergugat II, serta Tergugat III atas pembangunan jalan Tol Cimanggis – Cibitung I yang melintasi tanah milik Penggugat. Perbuatan tersebut terjadi karena bertentangan dengan kewajiban Para Penggugat, mencederai hak – hak Pengugat, dan mengakibatkan kerugian bagi Penggugat baik secara materiil maupun immateriil, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmaticgedaad);

Menimbang, bahwa atas perbedaan visi antara Penggugat dan Tergugat III tersebut selanjutnya Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Mengenai gugatan penggugat tidak dapat diterima oleh karena pokok gugatan sudah pernah diperiksa dan diadili dan telah memiliki kekuatan hukum tetap ;

Hal. 41 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi

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 setelah gugatan Penggugat ditelaah secara seksama dan dibandingkan dengan permohonan Penggugat yang telah diputus dengan Putusan Nomor:37/Pdt.G/2018/PN Cbi dan kemudian dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor:1975K/PDT/2018, putusan mana salinannya diajukan oleh Tergugat III sebagai bukti surat dengan tanda bukti T.III-15 yaitu fotocopy Putusan Nomor:37/Pdt.G/2018/PN Cbi dan bukti surat dengan tanda bukti T.III-16 yaitu fotocopy Putusan Mahkamah Agung Nomor:1975K/PDT/2018, diketahui para pihak baik Penggugat maupun para Tergugat yang diajukan dalam perkara a quo yaitu PT SINAR HOPERINDO sebagai Penggugat, KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) IMMANUEL JOHNNY dan REKAN d/h PT.SUCOFINDO ADVISORY UTAMA (dahulu bernama PT SUCOFINDO APRAISAL UTAMA), Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia c.q. Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis Cibitung I berturut – turut sebagai Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, adalah identik sama dengan para pihak dalam permohonan Penggugat yang telah diputus dengan Putusan Nomor:37/Pdt.G/2018/PN Cbi dan kemudian dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor:1975K/PDT/2018 yaitu PT SINAR HOPERINDO sebagai Penggugat, BPN Kabupaten Bogor, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, serta PT SUCOFINDO APRAISAL UTAMA berturut – turut sebagai sebagai Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan II, dan Termohon Keberatan III;
- Bahwa setelah gugatan Penggugat ditelaah secara seksama dan dibandingkan dengan permohonan Penggugat yang telah diputus dengan Putusan Nomor:37/Pdt.G/2018/PN Cbi dan kemudian dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor:1975K/PDT/2018, putusan mana salinannya diajukan oleh Tergugat III sebagai bukti surat dengan tanda bukti T.III-15 yaitu fotocopy Putusan Nomor:37/Pdt.G/2018/PN Cbi dan bukti surat dengan tanda bukti T.III-16 yaitu fotocopy Putusan Mahkamah Agung Nomor:1975K/PDT/2018 diketahui mengenai objek tanah yang dinyatakan Penggugat sebagai tanah miliknya yang terkena pembangunan jalan tol Cimanggis – Cibitung I dalam gugatan a quo yaitu tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.1040 Tahun 1999 seluas 6.000 M2, tanah dengan Sertifikat Hak

Hal. 42 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi

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

Milik No.1169 Tahun 2000 seluas 8.595 M2, tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.1165 Tahun 2000 seluas 10.540 M2, tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.1104 Tahun 2002 seluas 1.040 M2, tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.1106 Tahun 2002 seluas 900 M2, tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.1838 Tahun 2001 seluas 1.699 M2, tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.1130 Tahun 2002 seluas 865 M2, tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.1155 Tahun 2000 seluas 8.450 M2, tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.1105 Tahun 2002 seluas 842 M2 adalah identik sama dengan objek tanah sebagai objek dalam permohonan Penggugat yang telah diputus dengan Putusan Nomor:37/Pdt.G/2018/PN Cbi dan kemudian dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor:1975K/PDT/2018;

- Bahwa walaupun terdapat 1 (satu) objek bidang tanah yang dinyatakan oleh Pengugat sebagai tanah miliknya yang terkena pembangunan jalan tol Cimanggis – Cibitung I yang tidak disebutkan dalam permohonan Penggugat yang telah diputus dengan Putusan Nomor:37/Pdt.G/2018/PN Cbi yang kemudian dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor:1975K/PDT/2018 namun ada disebutkan dalam gugatan a quo yaitu bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.888 Tahun 1997 seluas 4529 M2, namun oleh karena dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat dalam perkara a quo luas tanah dan ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat dikumulatifkan antara bidang - bidang tanah yang telah menjadi objek dalam permohonan Penggugat yang telah diputus dengan Putusan Nomor:37/Pdt.G/2018/PN Cbi yang kemudian dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor:1975K/PDT/2018 dengan satu bidang tanah yang baru disebutkan dalam gugatan saat ini yaitu bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.888 Tahun 1997 seluas 4529 M2 tanpa dibedakan atau ditegaskan secara parsial, hal mana secara jelas terlihat dalam akhir dalil posita Penggugat pada poin 2 (dua) pada kata – kata “dengan total luas tanah sebesar 43.460 M2 (empat puluh tiga ribu empat ratus enam puluh meter persegi)” setelah pada poin 2 (dua) posita gugatan Penggugat tersebut diuraikan oleh Penggugat 10 (sepuluh) bidang tanah yang sembilan di antaranya adalah bidang - bidang tanah yang telah menjadi objek dalam permohonan Penggugat yang telah diputus dengan Putusan Nomor:37/Pdt.G/2018/PN Cbi yang kemudian dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung

Hal. 43 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi

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)



Nomor:1975K/PDT/2018, dalam poin 3 (tiga) posita gugatan Penggugat pada kata – kata “bahwa dari total 43.460 M2 tersebut di atas sebagian tanah milik Penggugat seluas \pm 19.333 M2 terkena pembangunan jalan tol Cimanggis – Cibitung I”, dalam poin 3 (tiga) petitum gugatan Penggugat yang redaksi selengkapnya adalah “menyatakan penilaian ganti kerugian yang ditetapkan oleh Tergugat II atas dasar penilaian yang dibuat oleh Tergugat I terhadap tanah milik Penggugat yang berlokasi di: desa Limusnunggal Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor yang terkena pembangunan jalan Tol Cimanggis – Cibitung I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”, dan dalam poin 4 (empat) petitum gugatan Penggugat yang redaksi selengkapnya adalah “menyatakan bentuk dan besarnya ganti kerugian atas tanah milik Penggugat yang berlokasi di: desa Limusnunggal Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor yang terkena pembangunan jalan Tol Cimanggis – Cibitung I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”, maka Majelis Hakim berpendapat objek yang terkandung dalam gugatan a quo dan dalam permohonan Penggugat yang telah diputus dengan Putusan Nomor:37/Pdt.G/2018/PN Cbi yang kemudian dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor:1975K/PDT/2018 pada pokoknya adalah sama;

- Bahwa selanjutnya setelah ditelaah secara seksama, atas kesamaan pihak dan objek dalam gugatan a quo dan dalam permohonan Penggugat yang telah diputus dengan Putusan Nomor:37/Pdt.G/2018/PN Cbi dan kemudian dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor:1975K/PDT/2018, walaupun gugatan a quo dinyatakan sebagai gugatan Perbuatan melawan hukum sedangkan permohonan Penggugat yang telah diputus dengan Putusan Nomor:37/Pdt.G/2018/PN Cbi dan kemudian dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor:1975K/PDT/2018 dinyatakan sebagai permohonan keberatan, namun oleh karena pada petitum gugatan Penggugat dalam perkara a quo dimohonkan agar dinyatakan penilaian ganti kerugian yang ditetapkan oleh Tergugat II atas dasar penilaian yang dibuat oleh Tergugat I terhadap tanah milik Penggugat yang berlokasi di: desa Limusnunggal Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor yang terkena pembangunan jalan Tol Cimanggis – Cibitung I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat yang selengkapnya

Hal. 44 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



ternyata dalam poin 3 (tiga) petitum gugatan Penggugat, dan juga dimohonkan agar bentuk dan besarnya ganti kerugian atas tanah milik Penggugat yang berlokasi di: desa Limusnunggal Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor yang terkena pembangunan jalan Tol Cimanggis – Cibitung I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, yang selengkapnya dinyatakan dalam poin 4 (empat) petitum gugatan Penggugat, poin petitum mana setelah ditelaah dalam kaitannya satu sama lain dengan petitum selain dan selebihnya dalam alur logis menjadi petitum pokok yang harus dipertimbangkan dan mendeterminasi poin – poin petitum selain dan selebihnya, yang mana petitum tersebut pada esensinya adalah manifestasi ketidakpuasan atau tidak berkenannya Penggugat atas besaran ganti kerugian atas tanah milik Penggugat yang berlokasi di Desa Limusnunggal Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor yang terkena pembangunan jalan tol Cimanggis – Cibitung I, yang seharusnya ketidakpuasan atau tidak berkenannya suatu pihak atas ganti kerugian tanah miliknya yang diadakan untuk pembangunan kepentingan umum berdasarkan PERMA No.3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diajukan dalam bentuk permohonan keberatan sebagaimana telah diajukan Penggugat dalam permohonan Penggugat yang telah diputus dengan Putusan Nomor:37/Pdt.G/2018/PN Cbi yang kemudian dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor:1975K/PDT/2018, bukan dalam bentuk gugatan sebagaimana dalam perkara a quo; dengan dijatuhkannya putusan yang tidak sekedar bersifat negatif melainkan putusan bersifat positif pada pokok perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor:1975K/PDT/2018 tersebut, putusan mana telah berkekuatan hukum tetap, maka dengan berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 588K/Sip/1973 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor:2438K/Pdt/1984, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah ne bis in idem;

- Bahwa dengan demikian sepatutnya berdasarkan hukum gugatan Penggugat dalam perkara a quo dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Hal. 45 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim akan menyatakan menerima eksepsi Tergugat III, dan selanjutnya materi eksepsi selain dan selebihnya sudah tidak relevan untuk dipertimbangkan lagi;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat III dinyatakan diterima maka sebagai konsekwensi logis atas hal tersebut sepatutnya dalam provisi Majelis Hakim akan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa seperti halnya dengan gugatan provisi Penggugat, oleh karena eksepsi Tergugat III dinyatakan diterima, maka sebagai konsekwensi logis atas hal tersebut sepatutnya dalam pokok perkara Majelis Hakim juga akan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa atas pertimbangan – pertimbangan hukum di atas dalam kaitannya satu sama lain, oleh karena materi eksepsi dari Tergugat III dinyatakan diterima dan baik dalam provisi maupun dalam pokok perkara gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan pada Penggugat, yang besamya akan dinyatakan dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang – Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Hukum Acara Perdata, serta peraturan - peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menerima eksepsi Tergugat III

DALAM PROVISI

Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.761.000,-(tiga juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah) ;

Hal. 46 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi

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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari SENIN, tanggal 03 Agustus 2020 oleh DARIUS NAFTALI, S.H.,M.H. Sebagai Hakim Ketua Majelis, LIENA,S.H.,M.Hum dan WUNGU PUTRO BAYU KUMORO,SH.,MH. Sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 31 Maret 2020, putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS tanggal 06 Agustus 2020 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh CANDRASAH, SH.,MH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat I, dan kuasa Tergugat III tanpa dihadiri oleh Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

LIENA,S.H.,M.Hum

DARIUS NAFTALI, S.H.,M.H.

WUNGU PUTRO BAYU KUMORO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

CANDRASAH, S.H.

PERINCIAN BIAYAPERKARA:

| | | |
|---------------------|------------|--------------------|
| 1.Biaya Pendaftaran | Rp. | 30.000,- |
| 2.Biaya Proses | Rp. | 75.000,- |
| 3.Biaya Panggilan | Rp. | 3.600.000,- |
| 4.PNBP Panggilan | Rp. | 40.000,- |
| 5.Biaya Kirim Pos | Rp. | - |
| 6.Redaksi | Rp. | 10.000,- |
| 7.Materai | Rp. | 6.000,- |
| Jumlah | Rp. | 3.761.000,- |

Hal. 47 dari 47 halaman Putusan Nomor 291/Pdt.G/2019/PN.Cbi