



P U T U S A N

Nomor 970/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Achmad Usman, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ferry Agus Sianipar, S.H., M.H., Ali Imron, S.H., M.H., para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum FSP Law Office, beralamat di City Point Blok B No. 16 Pasar Modern Pondok Cabe Tangerang Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Nopember 2019, selanjutnya disebut sebagai..... **Penggugat;**

Lawan:

1. **Direktorat Jenderal Bina Marga Kementerian PUPR Republik Indonesia**, beralamat di Jl. Patimura no. 20 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai..... **Tergugat-I;**

2. **Ketua Tim Panitia Pengadaan Tanah (P2T) JORR W2N DIRJEN BINA MARGA, KEMENTERIAN PUPR RI**, beralamat di Jalan Patimura no. 20 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai...**Tergugat-II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

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 11 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 12 November 2019 dalam Register Nomor 970/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 219 m2 terletak di Jalan M. Saidi RT.005 RW.006, Kelurahan Petungkang Selatan, Jakarta Selatan sesuai Peta Bidang no. 120 hasil Inventarisasi dan Pengukuran Bidang Tanah Rencana Tol JORR W2N yang ditandatangani



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Petugas identifikasi dan inventarisasi serta Panitia Pengadaan Tanah (P2T) tahun 2014;

2. Bahwa Penggugat sebelumnya menolak hasil daftar nama pemegang hak atas tanah yang dibuat oleh Tergugat II tahun 2010 dimana Peta Bidang no. 120 tercatat atas nama Swardi seluas 412 m², padahal tanah aquo tersebut adalah milik Penggugat. Kemudian Penggugat juga menolak daftar nama pemilik yang belum dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II dimana Peta Bidang no. 120 masih tercatat atas nama Swardi padahal yang bersangkutan bukanlah pemilik tanah aquo. Atas keterangan tersebut diatas dapatlah disimpulkan Tergugat I dan Tergugat II telah salah dalam melakukan inventarisasi daftar pemilik tanah;
3. Bahwa atas kekeliruan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah telah mengajukan permohonan komplain atas peta bidang tanah tanggal 25 Januari 2013 kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menggantikan nama Swardi pada Peta Bidang no. 120 menjadi atas nama Achmad bin Usman. Atas permohonan Penggugat tersebut, maka pada tanggal 29 Januari 2013 Tergugat I dan Tergugat II telah memanggil Penggugat beserta Swardi dan pihak berkepentingan lainnya untuk penyelesaian atas permasalahan yang diajukan oleh Penggugat;
4. Bahwa atas kesepakatan tersebut, maka Tahun 2014 dilakukanlah revisi atas Peta Bidang No. 120 yang sebelumnya pemegang hak adalah H. Swardi seluas 412 m² menjadi atas nama Achmad bin Usman tercatat seluas. 219 m². Pada awalnya Penggugat sangat keberatan karena tanah Penggugat yang sebenarnya adalah benar seluas 412 m². walaupun pada akhirnya Penggugat menyetujui hasil revisi tersebut;
5. Bahwa setelah hasil revisi tersebut Penggugat telah melengkapi seluruh persyaratan yang dimintakan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk syarat ganti rugi atas lahan Penggugat demi kepentingan umum peruntukkan Jalan Tol JORR W2N. Namun Tergugat I dan Tergugat II sampai saat ini tidak membayarkan uang ganti rugi JORR W2N senilai Rp. 1.642.500.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut 219 m² x Rp. 7.500.000,- = Rp. 1.642.500.000,-;
6. Bahwa Penggugat telah berulang kali menyurati Tergugat I dan Tergugat II untuk segera membayarkan uang ganti rugi JORR W2N kepada Penggugat karena

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 970/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



tanah Penggugat telah digunakan untuk jalan tol, namun hingga saat ini belum dibayarkan juga. Antara lain pada tanggal:

- Permohonan yang diajukan oleh Acmad Usman ke Dirjen Bina Marga pembayaran JORR W2N tanggal 7 Desember 2016
 - Permohonan ke Dirjen Bina Marga pembayaran uang ganti JORR W2N tanggal 14 Oktober 2019
 - Permohonan ke Dirjen Bina Marga pembayaran uang ganti rugi JORR W2N tanggal 24 Oktober 2019;
7. Bahwa Penggugat juga telah beberapa kali menghadap Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan pembayaran uang ganti rugi tanah a quo, namun sama sekali tidak ada penyelesaiannya, dan oleh karena itu akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mengambil tanah a quo dan belum dibayarkan menjadikan Penggugat mengalami kerugian baik moril maupun materil. Maka berdasar Pasal 1365 KUH Perdata yang bunyinya: “Tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;
8. Bahwa akibat Perbuatan Melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah mengalami **kerugian materil sebesar Rp. 1.642.500.000,-** (satu milyar enam ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) sebagai ganti rugi tanah Penggugat yang diambil oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk kepentingan pembangunan Jalan Tol JORR W2N, disamping itu juga Penggugat telah mengalami **kerugian Imateril senilai Rp. 500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah) sebagai biaya pengurusan selama 5 tahun lebih sampai gugatan ini diajukan;
9. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum agar para Tergugat mematuhi dan memenuhi amar putusan perkara ini, adalah sangat patut bila kepada para Tergugat dikenakan hukuman membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, setiap keterlambatan para Tergugat melaksanakan putusan sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (incraht van gewisdje);
10. Bahwa demi kepastian hukum maupun keadilan bagi Penggugat, kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk dapat ditetapkan putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi dan seterusnya.



Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan diatas oleh Penggugat adalah sudah memenuhi rasa keadilan bagi Penggugat, maka sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang memeriksa serta memutus perkara ini menjatuhkan puutsan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sebidang tanah sesuai Peta Bidang no. 120 seluas 219 m2 terletak Kelurahan Petukangan Selatan Kecamatan Pesanggrahan Kota Jakarta Selatan hasil inventarisasi dan pengukuran bidang tanah rencana Tol JORR W2N Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dan Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan tahun 2014 adalah sah milik Penggugat.
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak membayarkan uang ganti rugi JORR W2N kepada Penggugat
4. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang ganti rugi JORR W2N kepada Penggugat senilai Rp 1.642.500.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Imateriil kepada Peggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
5. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-/hari (satu juta rupiah) perhari setiap keterlambatan para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini sejak mempunyai kekuatan hukum tetap (incraht van gewisdje).
6. Menetapkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta.(uit voorbaar bij voorraad).
7. Memerintahkan para Tergugat untuk tunduk dan patuh serta menjalankan putusan perkara ini.
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR

Dan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini berpendapat lain, mohon diputus dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir kuasanya, bernama: Ferry Agus Sianipar, S.H., M.H., Ali Imron, S.H., M.H., sedangkan untuk Tergugat-I dan Tergugat-II hadir wakilnya bernama: lin Hidayah Nawir, S.H., berdasarkan Surat Perintah No.1122/Sprin/Bs.2.1/2019, tanggal 25 Nopember 2019 Jo. Surat Perintah No.36/Sprin/Bs.2.2/2020, tanggal 13 Januari 2020 Jo. Surat Kuasa No.02/SKS/Db/2020, tanggal 23 Januari 2020, selanjutnya untuk Tergugat-II hadir kuasanya bernama Rahmadi, S.H., Marioncius Sihalohe, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 14 Januari 2020, tetapi untuk Tergugat-I pada tahap jawab-menjawab (duplik) dan seterusnya tidak datang menghadap dan tidak menyuruh wakil atau kuasanya untuk datang menghadap di-persidangan, walau ia telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum, sebagaimana pada relaas panggilan sidang terlampir dalam berkas ini dan berdasarkan asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan, maka persidangan ini tetap dilanjutkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui prosedur mediasi sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk salah seorang Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yaitu: Arlandi Triyoga, S.H., M.H., sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 18 Desember 2019, pada pokoknya melaporkan bahwa upaya perdamaian dalam proses mediasi telah Gagal mencapai kesepakatan perdamaian;

Menimbang, bahwa atas laporan mediator tersebut, kemudian pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN NEBIS IN IDEM (Gugatan atas perkara yang sama telah memperoleh putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap/*inkracht*)

Bahwa Gugatan Perkara *a-quo* adalah gugatan atas perkara yang sama, yang telah memperoleh putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap/*inkracht* dan

Halaman 5 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 970/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



TELAH DIPERIKSA POKOK PERKARANYA yaitu dalam Perkara Nomor: 52/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel, yang diputus pada hari Rabu tanggal 16 Oktober 2019, dengan amar putusan:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

Menyatakan eksepsi Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. *Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;*
2. *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp.2.091.000 (Dua Juta Sembilan Puluh Satu Ribu Rupiah).*

2. Bahwa ketentuan terhadap sebuah perkara yang sama yang telah diputus dan telah pula memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*), *tidak dapat diajukan kembali kePengadilan (asas ne bis in idem)* diatur di dalam Pasal 1917 Kitab Undang undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi:

"Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan.

Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula.

3. Bahwa adalah fakta yang tidak terbantahkan kebenarannya jika Gugatan Perkara *a-quo* adalah perkara sama dengan Perkara Nomor: 52/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel yaitu:

a. **SOAL YANG DITUNTUT YANG SAMA** yaitu tuntutan pembayaran ganti kerugian atas tanah yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) W2 Utara seluas 219 M terletak di Rt.00/Rw.006 Petukangan Selatan Jakarta Selatan, **BAH KAN NILAI JUGA SAMA** antara Perkara Nomor: 52/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel dengan Perkara *a-quo* yaitu sebesar Rp 1.642.500.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. **ALASAN TUNTUTAN YANG SAMA** yaitu Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan kepada PARA TERGUGAT; **DIAJUKAN OLEH PIHAK YANG SAMA** meskipun dalam Nomor: 52/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel ditulis Achmad bin Usman sedangkan Perkara *a-quo* yaitu Achmad Usman, padahal orangnya tetap sama;

d. **TERHADAP PIHAK-PIHAK YANG SAMA** yang sama yaitu terhadap DIREKTORAT JENDERAL BINA MARGA KEMENTERIAN PUPR REPUBLIK INDONESIA sebagai TERGUGAT I dan Ketua Tim Panitia Pengadaan Tanah JORR DIRJEN BINAMARGA, KEMENTERIAN PUPR RI, bahkan dalam Perkara Nomor: 52/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel pihak yang dituntut lebih lengkap yaitu dengan mengikutkan PT JASA MARGA (PERSERO) dan Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan;

4. Bahwa lebih lanjut penerapan asas *ne bis in idem ini* Mahkamah Agung telah mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas *ne bis in idem*, pada pokoknya kepada hakim-hakim agar memperhatikan dan menerapkan asas *ne bis in idem* dengan baik dan benar untuk menjaga kepastian hukum bagi pencari keadilan, hal itu juga bertujuan agar tidak terjadi putusan yang berbeda;

5. Bahwa ternyata terdapat yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang dapat dijadikan landasan menyatakan Gugatan Perkara *a-quo* adalah *ne bis in idem* yaitu:

a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan "*Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama.*"

b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan "*Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hokum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkracht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum ne bis in idem.*"

c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan "*Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem,*

Halaman 7 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 970/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya."

Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 menyatakan "Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan penggugat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 1121 K/Sip/1970 No. 350 K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak."

e. Putusan Mahkamah Agung No. 497 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan "karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan penggugat tidak dapat diterima."

f. Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 menyatakan "Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas *ne bis in idem*, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tiak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama."

g. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan "Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *ne bis in idem*."

6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta, dasar hukum dan yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana telah disebutkan diatas, maka jelas jika Gugatan Perkara a-quo adalah gugatan atas perkara yang sama dengan Perkara Nomor: 52/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel. maka berdasar menurut hukum jika TERGUGAT I memohon kepada Majelis Pemeriksa Perkara Nomor: 970/Pdt.G/2019/PNJkt.Sel untuk menyatakan gugatan perkara a-quo tidak dapat diterima karena kabur

B. GUGATAN KABUR (KURANG PIHAK KARENA TIDAK MENGGUGAT BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA JAKARTA SELATAN SEBAGAI LEMBAGA YANG DITUNJUK UNTUK MELANJUTKAN TUGAS PANITIA PENGADAAN TANAH (P2T) BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN

7. Bahwa pelaksanaan pembangunan Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) W2 Utara, dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan

Halaman 8 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 970/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan 4 Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Bahwa sesuai Pasal 14 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 menyebutkan: "Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, dibentuk Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota dengan Keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta";

9. Bahwa selanjutnya, untuk pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah untuk Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) Seksi W2 Utara dibentuk Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Provinsi DKI Jakarta sebagaimana tersebut dalam Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor: 250/2009 dan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana tersebut dalam Keputusan Walikota Jakarta Selatan Nomor: 101 Tahun 2009;

10. Bahwa DENGAN BERLAKUNYA Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Presiden Nomor: 71 Tahun 2012, tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum maka sesuai ketentuan Pasal 123 ayat (1), ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyebutkan:

(1) Pada saat Peraturan Presiden ini mulai berlaku, proses Pengadaan Tanah yang sedang dilasanakan sebelum berlakunya Peraturan Presiden ini

Halaman 9 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 970/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Peraturan Presiden ini.

(3) Proses Pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselesaikan paling lama sampai dengan 31 Desember 2014.

(4) Dalam hal proses pengadaan tanah masih terdapat sisa tanah yang belum selesai sampai jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pengadaannya diselesaikan berdasarkan tahapan sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden ini

11. Bahwa dengan demikian, jika masih terdapat sisa tanah yang belum selesai dalam pengadaan tanah untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) Seksi W2 Utara maka diselesaikan sesuai Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

12. Bahwa selanjutnya sesuai Pasal 49 Jo Pasal 50 Jo Pasal 51 ayat (1) PerPres Nomor: 71 Tahun 2012, yang menyebutkan:

Pasal 49:

(1) Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Kepala BPN.

(2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 50:

Kepala Kantor Wilayah BPN dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, dengan mempertimbangkan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, dan sumber daya manusia.

Pasal 51 (1):

*Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, **Kepala Kantor Pertanahan membentuk Pelaksana Pengadaan Tanah.***

13. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian diatas yang bertugas untuk menyelesaikan *sisa tanah yang belum selesai* dalam pengadaan tanah untuk

Halaman 10 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 970/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Pembangunan Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) Seksi W2 Utara adalah *Kepala Kantor Pertanahan* dalam hal ini adalah **KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN**;

14. Bahwa oleh KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN tidak diikutkan/ditarik sebagai TERGUGAT dalam Gugatan Perkara a-quo maka telah menyebabkan gugatan Perkara a-quo **menjadi kurang pihak** maka berdasar menurut hukum jika TERGUGAT I memohon kepada Majelis Pemeriksa Perkara Nomor: 970/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel untuk menyatakan gugatan Perkara a-quo tidak dapat diterima karena kabur.

C. GUGATAN KABUR (KARENA TIDAK MENYEBUTKAN LOKASI DAN BATAS-BATAS TANAH)

15. Bahwa dalam Perkara a-quo PENGGUGAT sama sekali **tidak menyebutkan secara**

jelas dimana lokasi atau letak tanah yang menjadi Objek Gugatan, seperti tidak menyebut batas-batas dari bidang tanah tersebut, seperti batas sebelah Utara, batas sebelah Timur, batas sebelah Selatan, dan batas sebelah Barat. Bahwa bahkan PENGGUGAT hanya menyebut di memiliki tanah seluas 219 M terletak di Rt.00/Rw.006 Petukangan Selatan Jakarta Selatan (*vide angka 1 Gugatan Perkara a-quo*) menyebut batas-batas dari bidang tanah tersebut, seperti batas sebelah Utara, batas sebelah Timur, batas sebelah Selatan, dan batas sebelah Barat;

16. Bahwa selanjutnya terhadap gugatan yang **tidak menyebutkan batas-batas tanah objek perkara** yang digugat tersebut, Mahkamah Agung RI telah memberikan Yurisprudensi tetap melalui:

a. Putusan MA Nomor: 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, yang menyatakan: "*gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas Objek Sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima*";

b. Putusan MA Nomor: 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984, yang menyatakan: "*gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas Objek Sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima*"

17. Bahwa oleh karena jelas terbukti jika gugatan Perkara a-quo tidak menyebutkan secara ielas batas-batas tanah obiek gugatan maka berdasar menurut hukum jika TERGUGAT I memohon kepada Majelis Pemeriksa Perkara



Nomor: 970/Pdt.G/2019/ PN.Jkt.Sel untuk menyatakan gugatan perkara a-quo tidak dapat diterima karena kabur;

D. GUGATAN KABUR (KARENA TIDAK MENYEBUTKAN ALAS HAK ATAS TANAH SEBAGAI DASAR PENGAKUAN KEPEMILIKAN)

18. Bahwa dalam Perkara a-quo PENGGUGAT sama sekali tidak menyebutkan apa alas hak atas tanah yang menjadi dasar pengakuan kepemilikan atas tanah seluas 219 M terletak di jalan M. Saidi Rt.00/Rw.006 Petungkang Selatan Jakarta;

19. Bahwa bahkan PENGGUGAT dalam gugatan Perkara a-quo sama sekali tidak menyebutkan dasar pengakuan kepemilikan atas tanah -seperti namun tidak terbatas pada- Girik atau Letter C Desa atau berdasar Akta Jual Beli atau berdasar Sertifikat Hak atas tanah atau alas hak lainnya yang sah menurut hukum;

20. Bahwa oleh karena jelas terbukti jika dalam gugatan Perkara a-quo PENGGUGAT sama sekali tidak menyebutkan dasar pengakuan kepemilikan atas tanah maka berdasar menurut hukum jika TERGUGAT I memohon kepada Majelis Pemeriksa Perkara Nomor: 970/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel untuk menyatakan gugatan Perkara a-quo tidak dapat diterima karena kabur;

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas dalil-dalil PENGGUGAT dan selanjutnya segala apa yang diuraikan oleh TERGUGAT I dalam bagian EKSPESI mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan dengan Bagian Pokok Perkara sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian EKSPESI mohon untuk telah pula didalilkan dalam bagian POKOK PERKARA;

21. Bahwa pada saat itu, pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) W2 Utara, dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan



Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

22. Bahwa sesuai Pasal 14 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 menyebutkan:

"Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, dibentuk Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota dengan Keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta";

23. Bahwa selanjutnya, untuk pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah untuk Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) Seksi W2 Utara dibentuk Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Bagi Pelaksanaan *Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Provinsi DKI Jakarta sebagaimana tersebut dalam Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor: 250/2009 dan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana tersebut dalam Keputusan Walikota Jakarta Selatan Nomor: 101 Tahun 2009*;

24. Bahwa sesuai Pasal 14 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, *Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kota Administrasi Jakarta Selatan* bertugas :

- a. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat;
- b. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- c. Mengadakan penelitian mengenai status hukum bidang tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
- d. Mengumumkan hasil penelitian dan inventarisasi;
- e. Menerima hasil penilaian harga tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lembaga atau Tim Penilai Harga Tanah dan pejabat yang bertanggung jawab menilai bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;

- f. Mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
- g. Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- h. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemilik;
- i. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak;
- j. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan
- k. Menyampaikan permasalahan disertai pertimbangan penyelesaian pengadaan tanah kepada Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta apabila musyawarah tidak tercapai kesepakatan untuk pengambilan keputusan.

25. Bahwa *Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kota Administrasi Jakarta Selatan* selanjutnya melaksanakan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3) huruf a Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 perihal rencana pembangunan Jalan Tol dan hasilnya masyarakat menerima rencana pembangunan Jalan Tol tersebut;

26. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, *Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kota Administrasi Jakarta Selatan* kemudian melakukan identifikasi dan inventarisasi atas penguasaan, penggunaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, diantaranya:

- Penunjukan batas;
- Pengukuran bidang tanah dan/atau bangunan;
- Pemetaan bidang tanah dan/atau bangunan dan keliling batas bidang tanah;
- Penetapan batas-batas bidang tanah dan/atau bangunan;
- Pendataan penggunaan dan pemanfaatan tanah;

Halaman 14 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 970/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendataan status tanah dan/atau bangunan;
Pendataan penguasaan dan kepemilikan tanah dan/atau tanaman;
Pendataan bukti-bukti penguasaan dan kepemilikan tanah dan/atau tanaman; dan Lainnya yang dianggap perlu.

27. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 23 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, Hasil pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi dituangkan dalam bentuk Peta Bidang Tanah dan bentuk Daftar, yang selanjutnya akan **diumumkan guna memberikan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan:**

28. Bahwa terkait Perkara *a-quo* Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kota Administrasi Jakarta Selatan melakukan tahapan pelaksanaan pengadaan tanah untuk Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) Seksi W2 Utara yaitu sebagai berikut:

a. Tahapan Identifikasi Dan Inventarisasi, atas penguasaan, penggunaan dan kepemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana tersebut pada Peta Penggunaan Tanah Nomor: 02.3/INVENT./2011;

Tahapan Penyusunan Daftar Nominatif Ganti Rugi Tanah, Bangunan, Tanaman dan Benda-benda lainnya yang terkena jalan tol JORR W2 Utara, sebagaimana tersebut dalam Daftar Nominatif Nomor: 389/1.711.37/Set. P2T/JORR W2 Utara/III/2011 tanggal 18 Maret 2011 dan Daftar Nominatif Nomor: 390/1.711.37/Set. P2T/JORR W2 Utara/III/2011 tanggal 18 Maret 2011;

c. Tahapan Penilaian Harga Tanah, tersebut dalam Surat Keputusan Gubernur Nomor: 1907 Tahun 2010;

d. Tahapan Penetapan Bentuk dan Besarnya Ganti Rugi, sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 350/-711.37/JORR W2 Utara/III/11 dan Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 351/-711.37/JORR W2 Utara/III/11;

29. Bahwa berdasarkan pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanah untuk Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) Seksi W2 Utara sebagaimana

Halaman 15 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 970/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



tersebut diatas, ternyata nama PENGGUGAT **TIDAK TERDAFTAR/TIDAK TERCATAT** baik dalam Peta Penggunaan Tanah (Peta Bidang) maupun Daftar Nominatif, hal mana juga **DIAKUI SECARA TEGAS-TEGAS OLEH PENGGUGAT** bahwa yang tercatat Peta Bidang No. 120 adalah Suwardi (Vide Gugatan Perkara *a-quo* angka 2 halaman 1-2);

30. Bahwa sedangkan atas dalil Gugatan Perkara *a-quo* angka 3 dan angka 4 halaman 2, yang pada pokoknya menyebutkan seandainya itu benar *-quod non-* adanya penyelesaian atas Peta Bidang No. 120 maka perlu untuk dijelaskan hal-hal sebagai berikut:

a. Bahwa sebagai pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) W2 Utara adalah *Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kota Administrasi Jakarta Selatan* yang dibentuk berdasarkan Keputusan Walikota Jakarta Selatan Nomor: 101 Tahun 2009;

b. Bahwa terhadap permasalahan atau penyelesaian atas pada Peta Bidang No. 120 yang diklaim oleh PENGGUGAT, maka yang berwenang menyelesaikan adalah *Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kota Administrasi Jakarta Selatan* **BUKAN OLEH TERGUGAT I ataupun TERGUGAT II;**

c. Bahwa dengan berlakunya Pasal 123 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, terhadap permasalahan atau penyelesaian atas pada Peta Bidang No. 120, dikategorikan sebagai ***sis*a tanah yang belum selesai pengadaannya tanah** maka penyelesaiannya dilakukan oleh **KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN** sebagai Pelaksana Pengadaan Tanah untuk wilayah Kota Jakarta Selatan **BUKAN OLEH TERGUGAT I ataupun TERGUGAT II;**

d. Bahwa oleh karena **KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN** sebagai Pelaksana Pengadaan Tanah untuk wilayah Kota Jakarta Selatan tidak diikuti/ditarik sebagai pihak TERGUGAT dalam Perkara *a-quo* maka pokok gugatan perkara *aquo* tidak dapat diperiksa secara utuh dan berimbang;

Bahwa berdasarkan pada fakta-fakta dan dasar-dasar hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, jelas **TIDAK TERDAPAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN** yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I maupun TERGUGAT II, maka tepatlah kiranya jika TERGUGAT I memohon kepada yang



mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor: 970/PDT.G/2019/PN.JKT.SEL
untuk kiranya berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Menolak Gugatan perkara *a-quo*;

Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

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

I. DALAM EKSEPSI

**A. GUGATAN KABUR KARENA ALAS HAK ATAS TANAH/DASAR
GUGATAN TELAH DIHAPUSKAN OLEH UNDANG-UNDANG**

1. Bahwa gugatan Perkara *a-quo* diajukan oleh PENGGUGAT mengakui memiliki tanah yang berasal dari warisan dengan alas hak berupa **Eigendom Verbonding Nomor: 6554**, (*vide dalil Gugatan perkara a-quo Romawi I angka 2, angka 3 dan 4*);
2. Bahwa ketentuan hukum terhadap tanah-tanah bekas *Eigendom Verbonding* secara tegas telah diatur dalam Undang-undang Nomor: 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir, terutama dalam Pasal 1 angka 1 huruf a dan Pasal 3 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1:

"1. Yang dimaksud dalam Undang-undang ini dengan:

- a. "**tanah partikelir**", ialah tanah "**eigendom**" di atas mana pemilikinya sebelum Undang-undang ini berlaku, mempunyai hak-hak pertuanan;"

Pasal 3:

"Sejak mulai berlakunya Undang-undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas **semua tanah-tanah partikelir hapus dan tanah-tanah bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara**"



3. Bahwa berdasarkan dalam Pasal 1 angka 1 huruf a dan Pasal 3 Undang-undang Nomor: 1 Tahun 1958 tersebut diatas jelas, atas tanah-tanah bekas tanah partikelir (eigendom) hak atas tanahnya hapus karena hukum dan seluruh tanah-tanah bekas tanah partikelir tersebut serentak menjadi tanah Negara;
4. Bahwa dengan demikian, terhadap tanah bekas Eigendom Verbonding Nomor: 6554 yang diakui milik PENGGUGAT yang berasal dari warisan tersebut, pada tanggal 13 Januari 1958 (berlakunya Undang-undang Nomor: 1 Tahun 1958) **hak atas tanahnya hapus** karena hukum dan seluruh tanahnya menjadi tanah Negara;
5. Bahwa oleh karena seluruh hak atas tanah bekas *Eigendom Verbonding* Nomor: 6554 telah hapus dan tanahnya telah menjadi tanah negara, maka PENGGUGAT tidak lagi memiliki dasar untuk mengajukan gugatan Perkara *a-quo*, sehingga demi hukum perkara *a-quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan Kabur;

B. GUGATAN KABUR KARENA TERHADAP OBYEK GUGATAN PERKARA A-QUO TELAH TERDAPAT PUTUSAN HUKUM YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM

6. Bahwa atas Obyek Gugatan Perkara *a-quo* (*vide dalil Gugatan perkara a-quo Romawi II angka 1*) ternyata **telah terdapat putusan yang telah berkekuatan hukum** yaitu Putusan Tingkat Kasasi (Mahkamah Agung) Nomor: 468 K/Pdt/2019 Jo Putusan Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta) Nomor: 215/PDT/2018/PT.DKI Jo Putusan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) Nomor: 471/Pdt.G/ 2016/PN.JKT.SEL, yang selengkapnya sebagai berikut:
 - a. Putusan Tingkat Pertama Nomor: 471/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL, pada pokoknya menyebutkan:
 - Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi II untuk sebagian;
 - Menyatakan sah dan berharga Akta Hibah Nomor : 21/Psm/1992 yang dibuat di hadapan Pembuat Pejabat Akta tanah (PPAT) Doktorandus H. E. Mansoer Wiratadmadja, SH., dan sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor 50/Psm/1992 yang dibuat di hadapan Pembuat



Pejabat Akta tanah (PPAT) Doktorandus H. E. Mansoer Wiratadmadja, SH. ;

- *Menyatakan Penggugat Intervensi II adalah pemilik tanah seluas 8.120 m² (delapan ribu seratus dua puluh meter persegi), yang terletak dan berada di Cilandak Timur RT. 009/RW. 03, Cilandak Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagaimana Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2016, NOP : 31 71.030.001.006-0177.0 atas nama Wajib Pajak (WP) Toni Mansur H, yang mana tanah seluas 5.560 m² (lima ribu lima ratus enam puluh meter persegi) sebagaimana Akta Hibah Nomor : 21/Psm/1992 yang dibuat di hadapan Pembuat Pejabat Akta tanah (PPAT) Doktorandus H. E. Mansoer Wiratadmadja, SH., dan tanah seluas 2.560 m² (dua ribu lima ratus enam puluh meter persegi) sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor:50/Psm/1992 yang dibuat di hadapan Pembuat Pejabat Akta tanah (PPAT) Doktorandus H. E. Mansoer Wiratadmadja, SH. ;*
- *Menyatakan tanah yang terkena pembangunan jalan tol ruas Depok-Antasari seluas 7.587 m² (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) merupakan bagian dari tanah seluas 8.120 m² (delapan ribu seratus dua puluh meter persegi), yang terletak dan berada di : Cilandak Timur RT. 009/RW. 03, Cilandak Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, milik Penggugat Intervensi II ;*
- *Menyatakan Penggugat Intervensi II adalah pihak yang berhak atas pembayaran ganti rugi sebesar Rp. 75.870.000.000,- (tujuh puluh lima milyar delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) atas ganti rugi tanah milik Penggugat Intervensi II yang terkena pembangunan jalan tol ruas Depok-Antasari seluas 7.587 m² (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) ;*
- *Menyatakan tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2/Cilandak Timur, yaitu tanah seluas 13.375 m² (tiga belas*



ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) milik Tergugat Intervensi I bukan bagian tanah yang terkena pembangunan jalan tol ruas Depok-Antasari seluas 7.587 m² (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi)

- *Menyatakan Tergugat Intervensi I tidak berhak atas kepemilikan tanah tanah yang terkena pembangunan jalan tol ruas Depok-Antasari seluas 7.587 m² (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) ;*

b. Putusan Tingkat Banding Nomor: 215/PDT/2018/PT DKI, pada pokoknya menyebutkan:

- *Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 471/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 5 September 2017 yang dimohonkan banding;*
- *Menghukum Pembanding semula Penggugat dan Pembanding semula Pemohon Intervensi I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)*

c. Putusan Tingkat Kasasi Nomor: 468 K/Pdt/2019, pada pokoknya menyebutkan:

- *Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. PT. DUTA KARYA ADHITAMA dan Pemohon Kasasi II yaitu: 1: RIFAT, 2. MURTAMAH, 3. H. JAMHARI, dan 4. ABDUL JABAR, sebagai para ahli waris dari alm. ENTONG bin MARIF tersebut;*
- *Menghukum Pemohon Kasasi I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);*

7. Bahwa untuk menjamin terjadinya kepastian hukum dan agar tidak terjadi tumpang tindih putusan pengadilan antara Putusan Tingkat Kasasi (Mahkamah Agung) Nomor: 468 K/Pdt/2019 Jo Putusan Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta) Nomor: 215/PDT/2018/PT.DKI Jo Putusan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) Nomor: 471/Pdt.G/

Halaman 20 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 970/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



2016/PN.JKT.SEL, dengan Perkara *a-quo*, maka beralasan menurut hukum jika TERGUGAT II memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk kiranya berkenan menyatakan gugatan Perkara *a-quo* tidak dapat diterima;

C. PETITUM GUGATAN YANG MEMINTA PEMBATALAN PENETAPAN KETUA PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN NO. 03/CONS/2014/PN.JKT.SEL TANGGAL 22 JULI 2014 BERTENTANGAN DENGAN SEMA NO. 1 TAHUN 2017

8. Bahwa PENGGUGAT dalam Petitum gugatan Perkara *a-quo* Romawi VI, angka 9, menyebutkan:

“9. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 03/Cons/2014/Pn.Jkt.Sel Tanggal 22 Juli 2014, menjadi Batal Demi Hukum dan atau tidak memiliki kekuatan hukum serta cacat hukum;”

9. Bahwa berdasarkan Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung RI yang dituangkan pada *SEMA No. 1 Tahun 2017 Tentang Pemberlakuan Rumusan Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2017 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*, Huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata, angka 1 Perdata Umum, huruf a, menyebutkan:

“Penetapan konsinyasi berdasarkan PERMA Nomor 3 Tahun 2016, tidak ada upaya hukum apapun karena bersifat administarsi”.

10. Bahwa Mahkamah Agung RI telah memberikan Yurisprudensi tetap terkait adanya upaya hukum terhadap penetapan konsinyasi, sebagaimana tersebut dalam:

a. Surat Mahkamah Agung RI Nomor: 1234/Dju.4/HK.02/VIII/18/2018, Kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok, Perihal: Pengembalian berkas perkara kasasi Consinyasi perkara No. 2/Pdt.P/Cons/2017/PN.Dpk tertanggal 28 Agustus 2018, yang pada pokok isinya menyatakan:

“....., Penetapan Consinyasi berdasarkan PERMA Nomor 3 Tahun 2016, tidak ada upaya hukum apapun karena bersifat administarsi (Peraturan terlampir).....”.

b. Surat Mahkamah Agung RI Nomor: 1235/Dju.4/HK.02/VIII/18/2018, Kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok, Perihal: Pengembalian berkas perkara kasasi Consinyasi perkara No.



4/Pdt.P/Cons/2017/PN.Dpk tertanggal 28 Agustus 2018, yang pada pokok isinya menyatakan:

“....., *Penetapan Consinyasi berdasarkan PERMA Nomor 3 Tahun 2016, tidak ada upaya hukum apapun karena bersifat administrasi (Peraturan terlampir).....”.*

c. Surat Mahkamah Agung RI Nomor: 1233/Dju.4/HK.02/VIII/18/2018, Kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok, Perihal: Pengembalian berkas perkara kasasi Consinyasi perkara No. 7/Pdt.P/Cons/2017/PN.Dpk tertanggal 28 Agustus 2018, yang pada pokok isinya menyatakan:

“....., *Penetapan Consinyasi berdasarkan PERMA Nomor 3 Tahun 2016, tidak ada upaya hukum apapun karena bersifat administrasi (Peraturan terlampir).....”.*

11. Bahwa dengan demikian jelas, adanya Petitum gugatan Perkara *a-quo* Romawi VI, angka 9 yang meminta agar *Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 03/Cons/2014/ Pn.Jkt.Sel tanggal 22 Juli 2014 untuk dibatalkan demi hukum dan atau tidak memiliki kekuatan hukum serta cacat hukum* telah membuat gugatan Perkara *a-quo* bertentangan dengan SEMA No. 1 Tahun 2017 Tentang Pemberlakuan Rumusan Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2017 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata, angka 1 Perdata Umum, huruf a, dan oleh karenanya benar menurut hukum jika gugatan Perkara *a-quo* dinyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala apa yang diuraikan oleh TERGUGAT II 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 DEPOK-ANTASARI

12. Bahwa terkait dengan gugatan Perkara *a-quo*, Pelaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Ruas Depok-Antasari pada saat itu



dilakukan berdasarkan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *dan* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum **“(Untuk selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007)”**;

13. Bahwa selanjutnya pelaksanaan pengadaan tanah Jalan Tol Ruas Depok-Antasari dilasanakan dengan tahapan sebagai berikut:

a. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 14 ayat 1 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, yang menyebutkan:

*“Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, dibentuk **Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota** dengan **Keputusan Bupati/Walikota** atau **Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta**”.*

Bahwa sebagai pelaksana kegiatan pengadaan tanah untuk Jalan Tol Ruas Depok – Antasari dibentuk dengan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor: 250/2009 Tentang Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Tahun 2009 Tentang Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum;

b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 14 ayat 1 huruf b dan c Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, yang menyebutkan:

“Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bertugas :



b. *mengadakan penelitian dan inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;*

c. *mengadakan penelitian mengenai status hukum bidang tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;*

c. Bahwa kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) yang menyebutkan:

(1) *Dalam hal rencana pembangunan diterima masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3) huruf a, maka **Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota melakukan identifikasi dan inventarisasi atas penguasaan, penggunaan dan kepemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.***

(2) *Identifikasi dan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi kegiatan :*

- a. *penunjukan batas;*
- b. *pengukuran bidang tanah dan/atau bangunan;*
- c. *pemetaan bidang tanah dan/atau bangunan dan keliling batas bidang tanah;*
- d. *penetapan batas-batas bidang tanah dan/atau bangunan;*
- e. *pendataan penggunaan dan pemanfaatan tanah;*
- f. *pendataan status tanah dan/atau bangunan;*
- g. *pendataan penguasaan dan kepemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman;*
- h. *pendataan bukti-bukti penguasaan dan kepemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman; dan*
- i. *lainnya yang dianggap perlu.*

d. Bahwa lebih lanjut sesuai ketentuan Pasal 23 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, yang menyebutkan:



“(1) Hasil pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf b dan huruf c dituangkan dalam **bentuk Peta Bidang Tanah**.

(2) Hasil pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf e sampai dengan huruf h dituangkan **dalam bentuk Daftar** yang memuat:

- a. Nama Pemegang Hak Atas Tanah;
- b. Status Tanah dan dokumennya;
- c. Luas Tanah;
- d. Pemilikan dan/atau Penguasaan Tanah dan/atau bangunan dan/atau bendabenda lain yang berkaitan dengan tanah;
- e. Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah;
- f. Pembebanan Hak Atas Tanah; dan
- g. Keterangan lainnya.”

14. Bahwa pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi sebagaimana dimaksud Pasal 23 ayat 1 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 **dituangkan dalam bentuk Peta Bidang Tanah** dengan fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Pembangunan Jalan Tol Ruas Depok - Antasari di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan mengenai sebidang tanah seluas 7.587 M2;
- b. Tanah yang terkena Pembangunan Jalan Tol Ruas Depok – Antasari tersebut tergambar dalam PETA PENGGUNAAN TANAH NO. /INVENT/2012;
- c. Tanah yang terkena Pembangunan Jalan Tol Ruas Depok – Antasari tersebut tercatat dengan No Bidang 01 dengan Pemegang Hak Atas Tanah atas nama PT Adhi Karya;

15. Bahwa selanjutnya, pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi sebagaimana dimaksud Pasal 23 ayat 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Pada tanggal 18 November 2013, diadakan Rapat Penelitian Dokumen Tanah Tanah untuk Pembebasan Jalan Tol Ruas Depok – Antasari (*Vide*



Nota Dinas Ketua Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 862/-1.711.37/SET P2T/D.Antasari/XI/13 tertanggal 20 November 2013), dengan hasil rapat sebagai berikut:

- 1) Rapat membahas tentang status kepemilikan Bidang Tanah 01 seluas 7.587 atas nama PT Adhi Karya, SHGB No.2 di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, seluas 13.375 M², sehubungan dengan akan dilakukannya pembayaran ganti rugi pembebasan lahan untuk Pembangunan Jalan Tol Ruas Depok – Antasari;
 - 2) Didalam rapat dijelaskan kronologi perpindahan hak SHGB No.2 yaitu sebagai berikut:
 - Dari PT. Adhi Karya ke Yayasan Bina Adhi Sejahtera pada Tahun 1988;
 - Dari Yayasan Bina Adhi Sejahtera ke Yayasan Sekar Adhi Swareksa pada Tahun 1994;
 - Dari Yayasan Sekar Adhi Swareksa kemudian dipindahkan ke PT. Putra Surya Perkasa (PSP) pada Tahun 1994;
 - Dari PT. Putra Surya Perkasa (PSP) ke PT. Duta Karya (90%) dan ke PT. Limas Mitra Sarana (9%) pada tahun 2000;
 - 3) SHGB sampai saat ini belum dibaliknamakan dan, Hak Guna bangunan berakhir pada Tahun 2007;
- b. Pada tanggal 19 Maret 2014, kembali dilakukan rapat atas Atas Permasalahan Kepemilikan Hak Atas Tanah Pada Bidang Nomor: 01 Atas Nama PT. Adhi Karya yang Terkena Pembebasan Lahan Jalan Tol Depok-Antasari Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Cilandak Kota Administrasi Jakarta Selatan (*Vide Berita Acara Rapat No. 90/-711.37/SET P2T/D.Antasari/III/14 tertanggal 19 Maret 2014*), dengan hasil rapat sebagai berikut:
- 1) TERGUGAT II menjelaskan bahwa terhadap Bidang Nomor Tanah: 01 Atas Nama PT. Adhi Karya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2 tersebut, terdapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permasalahan dalam hal pelepasan hak atas tanah kepada Kementerian Pekerjaan Umum selaku pihak yang memerlukan tanah untuk pembangunan jalan tol yaitu siapakah pihak yang berhak melakukan pelepasan atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2 tersebut dan apakah masih bisa dilakukan pelepasan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2 tersebut padahal jelas hak atas tanah tersebut telah berakhir sejak tahun 2007.

- 2) Pihak PT. Duta Karya dan PT. Limas Mitra Sarana meminta agar pembayaran ganti rugi atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2 tetap dibayarkan kepada pihak mereka atas alasan bahwa tanah tersebut telah dijadikan bagian dari pelunasan hutang dari PT. Putra Surya Perkasa (PSP) dan PT. Putra Surya Perkasa (PSP telah pula memberikan kuasa untuk melakukan pelepasan hak atas tanah.

Pihak PT. Duta Karya dan PT. Limas Mitra Sarana juga meminta agar ganti rugi atas tanah tersebut diberikan dengan harga yang baik dengan mempertimbangkan bahwa sebagian besar dari muka bidang tanah tersebut terkena pembebasan jalan tol Depok – Antasari;

- 3) Anggota P2T Kota Administrasi Jakarta Selatan memberikan pendapat bahwa pemerintah dalam melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum terikat dengan peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 65 Tahun 2006 Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2007;

Atas permasalahan siapakah pihak yang berhak melakukan pelepasan atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2 tersebut dan apakah masih bisa dilakukan pelepasan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan

Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 970/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHGB) Nomor: 2 tersebut padahal jelas hak atas tanah tersebut telah berakhir sejak tahun 2007, maka berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2007, ganti rugi atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2 harus dititipkan di Pengadilan Negeri (Konsinyasi).

4) TERGUGAT II menambahkan bahwa besaran harga tanah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2 tersebut penilaiannya dilakukan oleh Penilai Tanah professional (appraisal) sehingga harga yang diberikan tidak asal-asal melainkan diberikan dengan patokan-patokan harga yang jelas dan sesuai dengan ketentuan penilaian tanah dan kode etik penilai tanah.

c. Pada akhirnya, hasil pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi sebagaimana dimaksud Pasal 23 ayat 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 **dituangkan** dalam DAFTAR NOMINATIF GANTI RUGI TANAH, BANGUNAN, TANAMAN DAN BENDA-BENDA LAINNYA YANG TERKENA JALAN TOL DEPOK-ANTASARI KELURAHAN CILANDAK TIMUR, KECAMATAN CILANDAK KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN Nomor: 198/-711.37/SET P2T/D.Antasari/V/14 tertanggal 20 Mei 2014, dengan ditandatangani diantaranya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Lurah Cilandak Timur dan TERGUGAT II;

16. Bahwa selanjutnya, berdasarkan Pasal 40 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Jakarta Selatan menerbitkan **Keputusan Mengenai Bentuk Dan/Atau Besarnya Ganti Rugi dan Daftar Nominatif Pembayaran Ganti Rugi, sebagaimana tersebut dalam Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 197/-1.711.37/D. Antasari/IV/14 tanggal 20 Mei 2014 Tentang Bentuk dan Besarnya Nilai Ganti rugi Atas Tanah, Bangunan dan/atau Tanaman dan/atau Benda-Benda Lain Yang Berkaitan Dengan Tanah Untuk Pengadaan Tanah yang Terkena Pembangunan Jalan Tol Depok Antasari Peta Inventarisasi No. 01 seluas seluas 7.587 M2, Yang Berlokasi Di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Cilandak Kota Administrasi Jakarta Selatan dan Daftar Nominatif (Lampiran Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Nomor: 197/-1.711.37/D. Antasari/ IV/14 tanggal 20 Mei**

Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 970/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



2014 tentang Rincian Ganti Rugi Atas Tanah, Bangunan, Tanaman dan Benda-Benda Lainnya);

17. Bahwa kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 48 ayat 1 huruf a Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Kota Administrasi Jakarta Selatan meminta kepada TERGUGAT II untuk mengajukan Permohonan Penitipan Uang Ganti Kerugian atas tanah yang menjadi Objek Perkara kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana tersebut dalam Surat Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 205/-1.711.37/Set P2T/ D. Antasari/V/14 tanggal 21 Mei 2014;
18. Bahwa TERGGUGAT II kemudian mengajukan Permohonan Penitipan Uang Ganti Kerugian atas tanah yang menjadi Objek Perkara kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana tersebut dalam Surat Permohonan tertanggal 17 Juli 2014;
19. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Penetapan Nomor: 03/CONS/2014/PN. Jkt.Sel tertanggal 22 Juli 2014 telah memberikan Penetapan atas Permohonan Penitipan Uang Ganti Kerugian atas tanah yang menjadi Objek Perkara yang isinya diantaranya adalah sebagai berikut:
 - *"Mengabulkan permohonan konsinyasi yang diajukan oleh Pemohon tersebut diatas;*
 - *Memerintahkan pula kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, untuk menerima titipan uang ganti rugi atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol Ruas Depok-Antasari..... Peta Inventarisasi Bidang 01, seluas 7.587 M2 sebesar Rp. 75.870.000.000,- (tujuh puluh lima milyar delapan ratus tujuh puluh juta rupiah)".*
20. Bahwa TERGUGAT II telah menyetorkan uang penitipan ganti rugi atas tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Ruas Depok-Antasari ke kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 1 Oktober 2014, sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Penerimaan Uang No. 02/CONS/2014/PN.Jkt.Sel dan 03/CONS/2014/PN.Jkt.Sel;
21. Bahwa terhadap tuntutan uang paksa (dwangsom) dalam gugatan Perkara *a-quo* patut ditolak secara hukum karena tidak berdasar dan tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Pasal 606a RV dan Pasal 606b RV, sehingga demi hukum tuntutan tersebut patut untuk ditolak;

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 970/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



22. Bahwa terhadap tuntutan putusan dapat dijalankan lebih dahulu dalam gugatan Perkara *a-quo* adalah tidak berdasar dan tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Pasal 180 HIR/191 RBG dan ketentuan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 jo SEMA RI No. 3 Tahun 2000, sehingga demi hukum tuntutan tersebut harus ditolak;

23. Bahwa uraian dasar hukum dan fakta-fakta sebagaimana tersebut diatas jelas telah membantah dan mematahkan keseluruhan dalil-dalil gugatan Perkara *a-quo* yaitu:

- Atas bidang tanah yang terkena Jalan Tol Depok-Antasari seluas 7.587 M² di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu Kota Administrasi Jakarta Selatan berdasarkan hasil *identifikasi dan inventarisasi* dari Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Jakarta Selatan (sesuai Pasal 23 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007) **JELAS TERSEBUT** dalam **PETA PENGGUNAAN TANAH NO. /INVENT/2012 dan DAFTAR NOMINATIF GANTI RUGI TANAH, BANGUNAN, TANAMAN DAN BENDA-BENDA LAINNYA YANG TERKENA JALAN TOL DEPOK-ANTASARI KELURAHAN CILANDAK TIMUR, KECAMATAN CILANDAK KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN Nomor: 198/-711.37/SET P2T/D.Antasari/V/14** tertanggal 20 Mei 2014 yaitu Peta Bidang No. 1 atas nama PT Adhi Karya, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2 Cilandak Timur dengan seluas total 13.375 M²;
- Selanjutnya atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2 Cilandak Timur terjadi perpindahan hak yaitu Dari PT. Adhi Karya ke Yayasan Bina Adhi Sejahtera pada Tahun 1988 kemudian dari Yayasan Bina Adhi Sejahtera ke Yayasan Sekar Adhi Swareksa pada Tahun 1994 kemudian dari Yayasan Sekar Adhi Swareksa kemudian dipindahkan ke PT. Putra Surya Perkasa (PSP) pada Tahun 1994 dan akhirnya dari PT. Putra Surya Perkasa (PSP) ke PT. Duta Karya (90%) dan ke PT. Limas Mitra Sarana (9%) pada tahun 2000;

Bahwa berdasarkan pada fakta-fakta kejadian dan dasar-dasar hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, maka tepatlah kiranya jika TERGUGAT II memohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor:



492/PDT.G/2019/PN.JKT.SEL untuk kiranya berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi TERGUGAT II seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Perkara *a-quo* tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab-menjawab antara kedua belah pihak yang berperkara sebagaimana yang telah terurai dalam replik dan duplik Tergugat-II yang ajukan secara tertulis, untuk singkatnya tidak dikutip lagi disini melainkan cukup dengan menunjuk berita acara persidangan dan dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat, berupa foto-copy yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-16;

1. Fotocopy Akta Jual Beli No. 03 Tahun 2006, diberi tanda..... P-1;
2. Fotocopy Peta Inventarisasi Tanah yang dibuat dan ditandatangani oleh P2T JORR W2N, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Bidang Tanah yang belum dibayar di wilayah Kelurahan Petukangan Selatan, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat dari Panitia Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum, tanggal 29 Januari 2013, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Surat usulan permohonan complain kepada Ketua P2TJORR W2N Petukangan, tanggal 25 Januari 2013, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Usulan Komplain Perubahan Nama Atas Bidang Tanah, tanggal 21 Pebruari 2013, diberi tanda..... P-6;
7. Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah, tanggal 16 Oktober 2017 dari Kelurahan Petukangan Selatan, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Surat Pernyataan Tidak sengketa dicatitkan di kelurahan Petukangan Selatan, diberi tanda P-8;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah/Sporadik, dibuat oleh Achmad Usman, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Surat Pernyataan dari ahli waris Aip bin Riin yang menyatakan bahwa tanah yang terletak di Jalan RT. 009/06 Kelurahan Petukangan Selatan seluas 416 m2 tidak dalam sengketa, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy GirikC.649 tercatat tasnama Aio bin Riin dan telah menjual seluas 416 m2 kepada Achmad Usman, diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Print out bukti bayar Pajak tanah, tahun 1996 sampai 2015, diberi tanda..... P-12;
13. Fotocopy Permohonan pembayaran JORR W2 Utara, diberi tanda P-13;
14. Fotocopy Surat Pencabutan gugatan perkara no. 52/Pdt.G/2019/PN.Jks.Sel, tanggal 21 Agustus 2019, diberi tanda P-14;
15. Fotocopy Surat pencabutan kuasa hukum atas nama Ratno Giri Susanto, SH., diberi tanda..... P-15;
16. Fotocopy SPPT Pajak, diberi tanda P-16;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti berupa foto-copy tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan surat-surat aslinya dan ternyata cocok dan sesuai dengan bunyi surat-surat aslinya, kecuali bukti surat yang bertanda P-2, P-3, P-5, P-6, P-11 sampai dengan P-15 tidak ada surat asli;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat-II mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto-copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Perdata No. 52/Pdt.G/2019/PN.Jak.Sel, tanggal 16 Oktober 2016, diberi tanda..... T.II-1;
2. Fotocopy Surat mohon bantuan pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 52/Pdt.G/2019/PN.Jak.Sel, diberi tanda.. T.II-2;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti berupa foto-copy tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan surat-surat aslinya dan ternyata cocok dan sesuai dengan bunyi surat-surat aslinya;kecuali bukti surat yang bertanda T.II-2 tidak ada surat asli;



Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama: **Sofyan Ritonga** dan **Somarjono**, selengkapnya sebagaimana dalam Berita Acara Sidang dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua-belah pihak menyatakan bahwa mereka sudah tidak akan mengajukan sesuatu alat bukti apapun lagi;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua-belah pihak tersebut telah mengajukan kesimpulan, kemudian menyatakan mohon putusan;

Menimbang, bahwa guna mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah tercantum dalam berita acara persidangan dianggap pula telah termuat dalam putusan ini, sehingga sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSPESI:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara telah pula mengajukan eksepsi, pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Tentang Gugatan Nebis In Idem;
2. Tentang Gugatan Kabur;
 - A. Gugatan Kurang Pihak;
 - B. Tidak Menyebutkan Secara Jelas Tentang Lokasi Dan Batas-Batas Tanah;
 - C. Tidak Menyebutkan Alas Hak Atas Tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya tibalah saatnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut:

Ad.1. Tentang Gugatan Nebis In Idem;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Tergugat I, dan Tergugat II, pada pokoknya menyatakan bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara a-quo, baik itu mengenai subyek dan obyek gugatan adalah sama dengan perkara No. 52/Pdt.G/2019/PN.Jak.sel, maka Gugatan Penggugat dalam perkara a-quo adalah Nebis In Idem dengan perkara No. 52/Pdt.G/2019/PN.Jak.sel, yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 Oktober 2019, karena (Vide: Bukti T.II-1 dan T.II-2);



Menimbang, bahwa sebaliknya pihak Penggugat menolak dalil para Tergugat tersebut, sebagaimana dalam replik Penggugat;

Menimbang, bahwa atas kedua visi hukum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa menurut Yurisprudensi MA-RI No. 1990 K/PDT/2000 tanggal 23 Oktober tahun 2002, pada kaidah hukum disebutkan bahwa: "Tidak berlaku "azas Nebis In Idem" bila perkara gugatan yang terdahulu amar putusannya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima. Dengan amar ini, perkara pokok tidak diberikan putusan, sehingga penggugat berhak mengajukan gugatan yang sama di lain waktu";

Menimbang bahwa memperhatikan dengan seksama terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Perdata No. 52/Pdt.G/2019/PN.Jak.sel, tanggal 16 Oktober 2019, sebagaimana pada bukti Tergugat-II yang diberi tanda T.II-1 dan T.II-2, yang amarnya, berbunyi:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp.2.091.000 (dua juta Sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa walaupun Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Perdata No. 52/Pdt.G/2019/PN.Jak.sel, tanggal 16 Oktober 2019, telah mempunyai kekuatan hukum tetap, tetapi amar putusannya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa oleh karena belum ada penilaian yuridis terhadap pokok perkara No. 52/Pdt.G/2019/PN.Jak.sel, maka tidak berlaku "azas Nebis In Idem" dalam perkara in-casu, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MA-RI No. 1990 K/PDT/2000 tanggal 23 Oktober tahun 2002;



Menimbang, bahwa berdasarkan berbagai pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di-atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Ad.1. tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Ad.2A. Gugatan Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Para Tergugat menyatakan bahwa gugatan penggugat kurang pihak karena Badan Pertahan Nasional Kota Jakarta Selatan sebagai Lembaga yang ditunjuk untuk melanjutkan Tugas Panitia Pengadaan Tanah (P2T) bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Kota Administrasi Jakarta Selatan, tidak diikuti sertakan sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebaliknya pihak Penggugat menolak dalil para Tergugat tersebut, sebagaimana dalam replik Penggugat;

Menimbang, bahwa atas kedua versi dan visi hukum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Badan Pertahan Nasional Kota Jakarta Selatan tidak diikuti sertakan sebagai pihak dalam perkara a-quo, dikarenakan yang dapat menentukan siapa-siapa yang harus digugat adalah Penggugat sendiri yang dianggap relevant untuk ikut bertanggung-jawab atas kerugian yang dideritanya, maka dalam hal ini Para Tergugat saja yang telah dianggap oleh Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan bagi Penggugat (Vide : Putusan MA RI No. 305K/Sip/1971, tertanggal 16 Juni 1971);

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di-atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Ad.2A. tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Ad.2B. Tidak Menyebutkan Secara Jelas Tentang Lokasi Dan Batas-Batas Tanah;

Menimbang, bahwa dalam hal ini menurut Para Tergugat menyatakan bahwa oleh karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas dimana lokasi dan batas-batas tanah tersebut, maka gugatan kabur;

Menimbang, bahwa sebaliknya pihak Penggugat menolak dalil para Tergugat tersebut, sebagaimana dalam replik Penggugat;



Menimbang, bahwa atas kedua versi dan visi hukum tersebut Majelis Hakim setelah memperhatikan secara seksama terhadap gugatan Penggugat, ternyata Penggugat telah menyebutkan tentang letak tanah maupun batas-batasnya sesuai dengan Peta Bidang Tanah No.120 yang dibuat oleh Petugas identifikasi dan inventarisasi bersama-sama dengan P2T;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di-atas, maka eksepsi Ad.2B. adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Ad.2.C. Tidak Menyebutkan Alas Hak Atas Tanah;

Menimbang, bahwa dalam hal ini menurut Para Tergugat menyatakan bahwa oleh karena Penggugat tidak menyebutkan apa alas hak atas tanah yang menjadi dasar pengakuan kepemilikan atas tanah seluas 219 M2, terletak di Jl. M. Saidi Rt.00/Rw.006 Petukangan Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa sebaliknya pihak Penggugat menolak dalil para Tergugat tersebut, sebagaimana dalam replik Penggugat;

Menimbang, bahwa atas kedua versi dan visi hukum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Para Tergugat tersebut bukanlah bersifat ekseptif melainkan sudah menyangkut penilaian yuridis dalam pokok perkara yang justru akan dibuktikan dan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di-atas, maka eksepsi Ad.2.C. adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan berbagai pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di-atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa keseluruhan Eksepsi Para Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;



Menimbang, bahwa yang menjadi esensi pokok gugatan Penggugat, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak membayarkan uang ganti rugi JORR W2N kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa sebaliknya Para Tergugat menyangkal atas dalil gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan 163 HIR, pihak Penggugat haruslah dibebani kewajiban pembuktian tentang dalil gugatannya yang telah dibantah tersebut dan sebaliknya Tergugat-I, Tergugat-II (Para Tergugat) dapat mengajukan bukti lawan (tegen-bewijs);

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan dan menyerahkan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-16 dan 2 (dua) orang saksi, sebaliknya Tergugat-I dan Tergugat-II guna meneguhkan dalil sanggahannya telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda T.II.1 dan T.II-2;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari surat gugatan, jawab-menjawab (jawaban, replik-duplik), bukti surat, saksi dan kesimpulan, Majelis Hakim telah mendapatkan fakta hukum yang menjadi perselisihan hukum oleh kedua-belah pihak, yaitu: **“Tentang Perbuatan Melawan Hukum”**;

Menimbang, bahwa dalam hal ini menurut Penggugat menyatakan, sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 219 m² terletak di Jalan M. Saidi RT.005 RW.006, Kelurahan Petukangan Selatan, Jakarta Selatan sesuai Peta Bidang no. 120 hasil Inventarisasi dan Pengukuran Bidang Tanah Rencana Tol JORR W2N yang ditandatangani oleh Petugas identifikasi dan inventarisasi serta Panitia Pengadaan Tanah (P2T) tahun 2014;
- Bahwa Penggugat telah melengkapi seluruh persyaratan yang dimintakan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk syarat ganti rugi atas lahan Penggugat demi kepentingan umum peruntukkan Jalan Tol JORR W2N. Namun Tergugat I dan Tergugat II sampai saat ini tidak membayarkan uang ganti rugi JORR W2N senilai Rp. 1.642.500.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut 219 m² x Rp. 7.500.000,- = Rp. 1.642.500.000,-;



- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak membayarkan uang ganti rugi JORR W2N kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa sebaliknya Para Tergugat menolak untuk dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, karena berdasarkan pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanah untuk Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) Seksi W2 Utara sebagaimana tersebut di-atas, ternyata nama Penggugat tidak terdaftar/tdak tercatat baik dalam Peta Penggunaan Tanah (Peta Bidang) maupun Nominatif, hal mana juga diakui secara tegas-tegas oleh Penggugat bahwa yang tercatat Peta Bidang No. 120 adalah Suwardi (Vide Gugatan Perkara a-quo angka 2 halaman 1-2);

Menimbang, bahwa terhadap kedua versi dan visi hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Undang Undang No. 2 tahun 2012, yang dimaksud Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak (pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah), sedangkan obyek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan tidak membayarkan uang ganti rugi JORR W2N kepada Penggugat, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat Perbuatan Melawan Hukum dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, berbunyi: *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*, sehingga dengan demikian perbuatan melawan hukum (PMH) timbul karena Undang-undang atas perbuatan orang yang melanggar hukum, sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut;

Menimbang, bahwa pengertian perbuatan melawan hukum secara klasik sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata tersebut, namun dalam perkembangan Ilmu Pengetahuan Hukum, doktrin hukum dan yurisprudensi, pengertian perbuatan melawan hukum diartikan secara luas, yaitu meliputi:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya si-pelaku sendiri menurut undang-undang, atau;



2. Bertentangan dengan tata susila yang baik, atau;
3. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain menurut undang-undang, atau;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan dan kecermatan dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa ke-empat perbuatan melawan hukum tersebut diatas, dapat saja seseorang melakukan salah satu atau kumulasi atas perbuatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, adalah sebagai berikut:

1. Adanya Perbuatan melawan hukum;
2. Adanya kesalahan;
3. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. Adanya kerugian;

Unsur sebab-akibat dimaksudkan untuk meneliti apakah ada hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan sehingga si pelaku dapat dipertanggungjawabkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur kerugian dalam perbuatan melawan hukum adalah merupakan suatu syarat mutlak yang harus dipenuhi dalam gugatan yang mendasarkan pada perbuatan melawan hukum (PMH), maka terhadap gugatan in-casu haruslah mencantumkan dan memperinci atas kerugian dideritanya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas, apakah gugatan Penggugat telah menguraikan/ menjelaskan tentang unsur-unsur dari Perbuatan melawan hukum in-casu;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas, maka sebelum Majelis mempertimbangkan tentang perbuatan melawan hukum, terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang status hak kepemilikan atas tanah sebagai dasar/ obyek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2, yaitu berupa foto-copy tentang Peta Inventarisasi, yang mana tanah seluas 219 M2, tercatat dengan No. Bidang 120, walaupun bukti tersebut berupa foto-copy tetapi bukti P-2 didukung dengan bukti P-4 dan saksi-saksi Penggugat serta sesuai dengan jawaban Para Tergugat pada point 29, maka diperoleh fakta hukum bahwa pada Peta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Inventarisasi tersebut tertulis sebelum direvisi No. Bidang 120, atas nama H. Wardi, terkena JORR (Pembangunan Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta), seluas 412 M2, kemudian setelah direvisi No. Bidang 120, atas nama Achmad bin Usman, yang mana tanah tersebut terkena Pembangunan JORR (Pembangunan Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta), sehingga dengan demikian tanah seluas 219 M2 tersebut adalah termasuk sebagai obyek pengadaaan tanah untuk kepentingan umum yaitu untuk proyek pembangunan Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) Seksi W2 Utara;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat yang menyatakan tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat yang diberi tanda P-1 yaitu berupa Akta Jual-beli No.03/2006, tanggal 4 Januari 2006 yang dibuat dihadapan Haji Muhammad Afdal Gazali, S.H., PPAT Kotamadya Jakarta Selatan dihubungkan dengan bukti P-7 berupa Surat Keterangan Riwayat Tanah, tanggal 16 Oktober 2017 dari Lurah Petukangan Selatan, bukti P-8 berupa Surat Pernyataan tidak Sengketa, tanggal 14 Februari 2017, bukti P-9 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, tanggal 16 Oktober 2017, bukti P-10 tentang Surat Pernyataan, bukti P-16 yaitu SPPT Tahun 2019 dan keterangan saksi Sofyan Ritonga dan saksi Somarjono, maka diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat telah memiliki sebidang tanah persil No. 29 Blok D.1, Kohir No. C.649, seluas 416 M2, terletak di Jl. H. Taing, Kelurahan Pertukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Wardi;
- Sebelah Timur : Tanah H. Sidik;
- Sebelah Selatan : Tanah Suharto;
- Sebelah Barat : Tanah Maryoto;

Menimbang, bahwa selanjutnya siapakah pemegang hak atas tanah seluas 219 M2 dengan Nomor Bidang 120, yang terkena proyek pembangunan Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) Seksi W2 Utara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 berupa akta jual-beli No.03/2006, tanggal 4 Januari 2006 yang dibuat dihadapan Haji Muhammad Afdal Gazali, S.H., PPAT Kotamadya Jakarta Selatan dan bukti P-4 berupa Surat Undangan Rapat Bidang 120 Kelurahan Petukangan Selatan, tanggal 29

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 970/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2013 dari Ketua P2T Untuk Kepentingan Umum Kota Administrasi Jakarta selatan, bukti P-7 berupa Surat Keterangan Riwayat Tanah, tanggal 16 Oktober 2017 dari Lurah Petukangan Selatan, bukti P-8 Surat Pernyataan tidak Sengketa, tanggal 14 Februari 2017, bukti P-9 Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, tanggal 16 Oktober 2017, bukti P-10 tentang Surat Pernyataan, bukti P-16 yaitu SPPT Tahun 2019 dan keterangan saksi-saksi, maka diperoleh fakta hukum bahwa tanah seluas 219 M2 dengan Nomor Bidang 120 tersebut adalah merupakan bagian dari tanah dengan persil No. 29 Blok D.1, Kohir No. C.649, seluas 416 M2, terletak di Jl. H. Taing, Kelurahan Pertukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa tanah dengan persil No. 29 Blok D.1, Kohir No. C.649, terletak di Jl. H. Taing, Kelurahan Pertukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, seluas 219 M2 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah H. Suwardi;
- Sebelah Timur : Tanah Siti Aisyah;
- Sebelah Selatan : Tanah Khudori;
- Sebelah Barat : Tanah Suharto;

Adalah termasuk objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu untuk Proyek Pembangunan Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) Seksi W2 Utara, sehingga dengan demikian Penggugat sebagai pemilik/ pemegang hak atas tanah seluas 219 M2 (Vide: bukti P-1, P-4, P-7 sampai dengan P-10, P-16 dan Kerangan Saksi-saksi);

Menimbang, bahwa berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, tentunya ada Ganti Kerugian/ penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah;

Menimbang, bahwa terhadap tanah dengan persil No. 29 Blok D.1, Kohir No. C.649, terletak di Jl. H. Taing, Kelurahan Pertukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, seluas 219 M2, dalam Peta Inventarisasi, tercatat dengan No. Bidang 120, menurut keterangan saksi Sofyan Ritonga dan saksi Somarjono menyebutkan bahwa pada saat proses pengadaan tanah berlangsung, saksi-saksi telah mendapatkan ganti kerugian atas tanah milik Saksi yang ikut terkena Proyek Pembangunan Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) Seksi W2 Utara dan telah ditentukan bila ada bangunannya 1 (satu) m2 seharga Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan untuk

Halaman 41 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 970/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah tanpa bangunan seharga Rp.5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah) per meter persegi, tetapi terhadap tanah Penggugat tersebut belum ada bangunannya dan Penggugat belum menerima uang ganti kerugian atas tanahnya tersebut,;

Menimbang, bahwa dalam hal ini menurut Penggugat bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II sampai saat ini tidak membayarkan uang ganti rugi JORR W2N senilai Rp. 1.642.500.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut $219 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 7.500.000,- = \text{Rp. } 1.642.500.000,-$, tetapi menurut keterangan saksi Sofyan Ritonga dan saksi Somarjono menyebutkan bahwa pada saat proses pengadaan tanah berlangsung, saksi-saksi telah mendapatkan ganti kerugian atas tanah milik Saksi yang ikut terkena Proyek Pembangunan Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) Seksi W2 Utara dan telah ditentukan bila ada bangunannya 1 (satu) m² seharga Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan untuk tanah tanpa bangunan seharga Rp.5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah), tetapi terhadap tanah Penggugat tersebut belum ada bangunannya/ tanah kosong dan Penggugat belum menerima uang ganti kerugian atas tanahnya tersebut, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut dengan memperhatikan asas kepatutan dan keadilan, maka besarnya uang ganti kerugian terhadap tanah/ lahan kosong yang tidak ada bangunan yang berdiri di-atasnya dipersamakan dengan uang ganti kerugian yang telah ditentukan pada waktu itu, yaitu sebesar Rp.5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah) per meter persegi;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di-atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa uang ganti kerugian terhadap tanah seluas 219 M² yang tercatat pada Peta Inventarisasi, No. Bidang 120 adalah berupa lahan kosong/ tidak ada bangunan yang berdiri di-atasnya dan termasuk sebagai obyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu untuk Proyek Pembangunan Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) Seksi W2 Utara, yaitu $219 \times \text{Rp.}5.500.000,- \times 1 \text{ m}^2 = \text{Rp.}1.204.500.000,00$ (satu miliar duaratus empat juta limaratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Sofyan Ritonga dan saksi Somarjono, ternyata sampai dengan sekarang Penggugat belum mendapatkan ganti kerugian atas tanah seluas 219 M² tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan berbagai pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Para Tergugat yang tidak membayar ganti

Halaman 42 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 970/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian JORR W2N kepada Penggugat atas tanah seluas 219 M2 yang tercatat pada Peta Inventarisasi, No. Bidang 120, sudah dapat dikwalifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya esensi gugatan pokok Penggugat bahwa Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, maka terhadap petitum/ tuntutan Penggugat pada point 2 dan 3 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada point 4, yaitu tentang uang ganti kerugian JORR W2N kepada Penggugat adalah patut dikabulkan, tetapi nilai/ besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini, sedangkan untuk kerugian Immateriil menurut hemat Majelis oleh karena Penggugat tidak dapat memperinci/ membuktikan atas kerugian tersebut, maka terhadap tuntutan kerugian immateriil tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada point 5 yaitu tentang pembayaran uang paksa (dwangsom), menurut hemat Majelis Hakim oleh karena uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan pembayan sejumlah uang, maka terhadap petitum pada point 5 adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak (Vide: Putusan Mahkamah Agung No.791 K/Sip/1972, tanggal 26 Februari 1973);

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan penggugat pada point 6 yaitu tentang putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad), Majelis Hakim berpendapat bahwa menurut ketentuan pasal 180 Ayat (1) H.I.R. dan SEMA No. 3 tahun 2000 dan SEMA No.4 Tahun 2001 dalam menjatuhkan putusan yang dapat di laksanakan terlebih dahulu harus memperhatikan beberapa hal, salah satunya yaitu apabila telah ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karena dalam pembuktian Penggugat tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, maka terhadap petitum point 6 adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti Penggugat yang bertanda P-3, P-5, P-6 dan P-11 sampai dengan P-15, oleh karena bukti tersebut tidak didukung dengan alat bukti lainnya, maka bukti-bukti tersebut haruslah dikesamping dan tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada point 7 yaitu tentang perintah untuk tunduk dan patuh serta menjalankan putusan

Halaman 43 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 970/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



perkara ini, menurut hemat Majelis Hakim bahwa permintaan tersebut adalah berlebihan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti penggugat maupun bukti-bukti Para Tergugat yang lain yang tidak ada relevansinya dalam perkara a-quo haruslah dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas, maka untuk petitum gugatan Penggugat pada point 1 adalah patut untuk dikesampingkan dan ditolak, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat adalah patut dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan berdasarkan Pasal 181 ayat (1) H.I.R., maka Para Tergugat sebagai pihak yang kalah dan haruslah dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat ketentuan pasal 1365 KUHPerdata dan peraturan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini:

M E N G A D I L I

DALAM EKSPESI

Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebidang tanah sesuai Peta Bidang No. 120 seluas 219 m² terletak Kelurahan Petukangan Selatan Kecamatan Pesanggrahan Kota Jakarta Selatan hasil inventarisasi dan pengukuran bidang tanah rencana tol JORR W2N Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dan Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan tahun 2014 adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar uang ganti kerugian atas sebidang tanah seluas 219 m² tersebut kepada Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp.1.204.500.000,00 (satu miliar duaratus empat juta limaratus ribu rupiah);

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini sejumlah Rp. 1.370.500,00 (satu juta tigaratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah) secara tanggung renteng;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Selasa, tanggal 23 Juni 2020, oleh kami: Suharno, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yosdi, S.H. dan Elfian, S.H.,M.H., masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 1 Juli 2020, oleh Suharno, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, dengan didampingi oleh Hakim Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Mory Sensy Siregar, S.H., selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Para Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. **Yosdi, S.H.**

Suharno, S.H., M.H.

2. **Elfian, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

Mory Sensy Siregar, S.H.

Perincian biaya :

- | | | |
|------------------|---|---------------|
| 1. Materai | : | Rp.6.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp.10.000,00; |

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 970/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Proses	:	Rp.100.000,00;
4. PNPB	:	Rp30.000,00;
5. PNPB panggilan	:	Rp.4.500,00
6. Pengandaan	:	Rp.20.000,00
7. Panggilan	:	Rp.1.200.000,00;
8. Pemeriksaan setempat	:	Rp0,00;
9. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.370.500,00;</u>

(satu juta tiga ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah)