



PUTUSAN
Nomor 2544 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- 1. GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**, berkedudukan di Jl. Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9, Gambir, Jakarta Pusat 10110; Diwakili oleh Basuki Tjahaja Purnama, Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- 2. KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**, berkedudukan di Jl. Taman Jatibaru Nomor 1, Jakarta 10150; diwakili oleh Riswan Effendi, Plh. Kepala Dinas Bina Marga Provinsi DKI Jakarta;
- 3. KEPALA DINAS PERHUBUNGAN PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**, berkedudukan di Jl. Taman Jati Baru Nomor 1, Gambir, Jakarta Pusat 10150; diwakili oleh Drs. Andri Yansyah, M.H.; 20 april 2017; Dalam hal ini Pemohon Kasasi I, II dan III memberi kuasa kepada Canang Datu Hariyoso, S.H. dan kawan-kawan, Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkantor di Biro Hukum Gedung Balaikota Blok G Lantai IX, Jalan Medan Merdeka Selatan, Nomor 8-9, Kota Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2016, 19 April 2016 dan 20 April 2017;
- 4. WALI KOTA JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jl. Prapanca Nomor 9, Jakarta Selatan; diwakili Tri Kurniadi, Walikota Administrasi Jakarta Selatan;
- 5. CAMAT KECAMATAN KEBAYORAN BARU**, berkedudukan di Jl. Kerinci IX Blok E/1, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12120; diwakili oleh Drs. Fidiyah Rokhim, M.Si;
- 6. CAMAT KECAMATAN CILANDAK**, berkedudukan di Jl. K.H. Muhasyim Raya Nomor 1, Kelurahan Cilandak Barat,

Halaman 1 dari 30 hal. Put. Nomor 2544 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan; diwakili oleh
H.Dhany Sukma, S.Sos., M.A.P;

7. **LURAH KELURAHAN GANDARIA SELATAN**,
berkedudukan Jl. Mangga Nomor 28B, Jakarta Selatan;
diwakili oleh M.Zen, S.Sos;

8. **LURAH KELURAHAN PULO**, berkedudukan di Jl.
Prapanca Raya Nomor 5, Jakarta Selatan; diwakili oleh Gita
Puspita Sari, Lurah Pulo ;

9. **LURAH KELURAHAN CIPETE SELATAN**, berkedudukan
di Jl. Palem Nomor 17A, RT. 14 RW.03, Cipete Selatan,
Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan 12410; diwakili oleh
Dr. Euis Saadah Hernawati, S.K.M., M.Epid;

Dalam hal ini Pemohon IV, V, VI, VII, VIII dan IX memberi
kuasa kepada Tuti Kartikaningsih, S.H., dan kawan kawan,
Staf Subag Bankum Setko Kota Administrasi Jakarta
Selatan, berkantor di Jl. Prapanca Raya Nomor 9,
Kebayoran Baru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-
masing tanggal 23 Maret 2016, 21 Maret 2016, 29 Maret
2016 dan 22 Maret 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat ;

L a w a n:

1. **H. MUCHTAR BIN MUGENI**, bertempat tinggal di Jl. Batong
Raya Nomor 58 RT. 005 RW. 008, Kelurahan Cilandak
Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
2. **HERIYANTOMO THENG**, bertempat tinggal di Jl. Jembatan
Senti Nomor 12, RT. 002 RW. 004, Kelurahan Pinangasia,
Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat;
3. **NY. RASHMEE MAHESH LALMALANI**, bertempat tinggal di
Jl. Pintu Air II Nomor 51, RT. 009 RW. 001, Kelurahan.
Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
4. **NY. WIENARSIH WALOEYO**, bertempat tinggal di Jl. Cipete
Raya Nomor 26, RT. 012 RW. 006, Kelurahan Cipete
Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
5. **IR. SIGIT BUNTORO**, bertempat tinggal di Jl. Niaga Hijau IV
Nomor 9, RT. 004, RW. 017, Kelurahan Pondok Pinang,
Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Halaman 2 dari 30 hal. Put. Nomor 2544 K/Pdt/2017



6. DHEERAJ MOHAN ASWANI, bertempat tinggal di Jl. Paradise Timur Raya Blok H 2/9, RT. 016 RW. 013, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;

7. NY. ANG ING TUAN, bertempat tinggal di Jl. Alaydrus Nomor 5, RT. 017 RW. 003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Hartono Tanuwidjaja, S.H., M.Si dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Wisma A Rachim 2nd Floor, Jalan Suryopranoto Nomor 83 Harmoni RT. 02, RW. 08, Petojo Utara, Gambir, Kota Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat;

Dan

1. PANITIA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN, berkedudukan di Jl. Prapanca Raya Nomor 9 Lantai 10, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat V;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas bidang-bidang tanah dan bangunan yang terletak sepanjang Jalan R.S. Fatmawati, dengan perincian sebagai berikut :

Nomor	Nama Pemilik	Alamat Pemilik & Nomor KTP	Bukti Kepemilikan Tanah & Bangunan	Luas tanah (M ²)
1	H. MUCHTAR Bin MUGENI	Jl. Batong Raya Nomor 58 RT. 005 RW. 008, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, dan pemegang KTP Nomor : 3174062211550004	- SHM Nomor 371/Kel. Pulo, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, terletak di Jl. R.S. Fatmawati Nomor 47 Jakarta Selatan;	677
2.	HERIYANTOMO THENG	Jl. Jembatan Senti Nomor 12, RT. 002 RW. 004, Kel.	SHM Nomor 119/Kel. Cipete Selatan, Kec. Cilandak,	808



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

		Pinangsia, Kec. Taman Sari, Jakarta Barat, dan pemegang KTP Nomor : 3173031510570004	Jakarta Selatan, terletak di Jl. R.S. Fatmawati Nomor 41 Jakarta Selatan.	
3.	Ny. RASHMEE MAHESH LALMALANI	Jl. Pintu Air II Nomor 51, RT. 009 RW. 001, Kel. Pasar Baru, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, dan pemegang KTP Nomor : 3171026408640005	SHM Nomor 168/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, terletak di Jl. R.S. Fatmawati Nomor 53 B Jakarta Selatan.	492
4.	Ny.WIENARSIH WALOEYO	Jl. Cipete Raya Nomor 26, RT. 012 RW. 006, Kel. Cipete Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, dan pemegang KTP Nomor : 3174064904460001	SHM Nomor 40/Kel. Cipete Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, terletak di Jl. R.S. Fatmawati Nomor 25 Jakarta Selatan.	340
5.	Ir. SIGIT BUNTORO	Jl. R.S. Fatmawati Nomor 35 A-B, RT. 003, RW. 06, Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, dan pemegang KTP Nomor : 3578132707350001	- SHM Nomor 701/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, terletak di Jl. R.S. Fatmawati Nomor 35.A Jakarta Selatan. - SHM Nomor 702/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, terletak di Jl. R.S. Fatmawati Nomor 35.B Jakarta Selatan. - SHM Nomor 703/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, terletak di Jl. R.S. Fatmawati Nomor 35.C Jakarta Selatan.	167 165 162
6.	DHEERAJ MOHAN ASWANI	Jl. Paradise Timur Raya Blok H 2/9, RT. 016 RW. 013, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priuk, Jakarta Utara, dan pemegang KTP Nomor : 3172021005830020	- SHGB Nomor 489/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, terletak di Jl. R.S. Fatmawati Nomor 77 Jakarta Selatan. - SHM Nomor 660/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, terletak di Jl. R.S. Fatmawati Nomor 18.B Jakarta Selatan.	98 125
7.	Ny. ANG ING TUAN	Jl. Alaydrus Nomor 5, RT. 017 RW. 003, Kel. Petojo Utara, Kec. Gambir,	- SHM Nomor 1262/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan,	107

Halaman 4 dari 30 hal. Put. Nomor 2544 K/Pdt/2017



	Jakarta Pusat, dan Pemegang KTP Nomor 3171014804380001	terletak di Jl. R.S. Fatmawati Nomor 35.D Jakarta Selatan. - SHM Nomor 707/Gandaria 82 Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, terletak di Jl. R.S. Fatmawati Nomor 35. E Jakarta Selatan.
--	--	---

2. Bahwa hingga gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, terbukti Tanah dan Bangunan Para Penggugat sudah terkena dan/atau sudah dimanfaatkan dalam kegiatan atau aktifitas Proyek MRT ini disepanjang Jl. R.S Fatmawati-Jakarta Selatan yang dikenal dengan Proyek Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus-Bundaran Hotel Indonesia;
3. Bahwa keberadaan Tanah dan Bangunan milik Para Penggugat *a quo* adalah lahan yang sangat strategis di sepanjang Jl. R.S. Fatmawati-Jakarta Selatan, dimana oleh Para Penggugat telah digunakan untuk kegiatan-kegiatan usaha yang produktif bagi Para Penggugat, dengan demikian secara ekonomis tanah-tanah milik Para Penggugat yang terkena Proyek Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus-Bundaran Hotel Indonesia telah berfungsi sebagai tempat usaha yang kontinyu (terus-menerus) dan sangat produktif menghasilkan *income* pendapatan bagi Para Penggugat;
4. Bahwa Para Tergugat dan/atau Lembaga-Lembaga terkait dengan keberadaan Proyek Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus-Bundaran Hotel Indonesia dengan tanpa ada kesepakatan, tanpa ijin dan tanpa persetujuan dari Para Penggugat terbukti telah lebih dahulu memanfaatkan tanah atau lahan milik Para Penggugat, yaitu antara lain dengan cara memploting dan/atau memberi tanda dengan cat pilox bahkan sempat ada yang memagar, sehingga timbul dampak negative dari Proyek Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus-Bundaran Hotel Indonesia baik moril maupun materiel, seperti timbul rasa resah gelisah, perasaan takut, was-was dan begitu pula dampak negative secara materiel yakni sudah tidak dapat lagi digunakan untuk kegiatan usaha bagi Para Penggugat;
5. Bahwa Para Tergugat dalam melaksanakan kegiatan Proyek Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus-Bundaran Hotel Indonesia seharusnya dengan sungguh-sungguh memperhatikan ketentuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan yang berlaku seperti antara lain ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yang berbunyi :

“Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, Negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.”

6. Bahwa begitu pula dalam hal yang berkaitan dengan masalah Ganti Rugi atas Tanah dan Bangunan milik Para Penggugat sudah sepatutnya Para Tergugat, khususnya pihak yang menentukan ganti rugi tidak boleh subjektif, tapi harus sungguh-sungguh memperhatikan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku, dan dalam kaitannya dengan pelaksanaan kegiatan Proyek Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus-Bundaran Hotel Indonesia, Para Tergugat telah bertindak secara sepihak khususnya berkaitan dengan penetapan besaran ganti rugi harga Tanah dan Bangunan bagi Pihak yang Berhak *in-casu* Para Penggugat, sehingga hal tersebut jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012, tentang : Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang selengkapnya dikutip sebagai berikut :

“Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam Berita Acara Kesepakatan.”

Bahwa ketentuan tersebut di atas jelas dan tegas menghendaki dan mengharuskan adanya penetapan besaran Ganti Rugi Harga Tanah tidak dapat dilakukan secara sepihak melainkan harus dilakukan secara musyawarah timbal-balik antara Para Penggugat dengan Para Tergugat.

7. Bahwa begitu pula Para Tergugat hendaknya memperhatikan ketentuan Pasal 28 Peraturan Perka BPN 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, yang menegaskan :

“Tim Penilai harga tanah melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Objek Tanah (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan

Halaman 6 dari 30 hal. Put. Nomor 2544 K/Pdt/2017

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

memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut :

- a. Lokasi dan letak tanah,
- b. Status tanah,
- c. Peruntukan tanah,
- d. Kesesuaian Penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada,
- e. Sarana dan prasarana yang tersedia,
- f. Faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.

8. Bahwa oleh karena Para Tergugat dalam melaksanakan Proyek Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus-Bundaran Hotel Indonesia telah tidak memperhatikan dan bahkan cenderung melanggar ketentuan hukum dan peraturan Per-undang-undangan yang berlaku sebagaimana kami kutip tersebut di atas, maka Para Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum terlebih lagi karena tanpa ijin dan tanpa persetujuan dari Para Penggugat ternyata atas keberadaan Tanah dan Bangunan milik Para Penggugat tersebut telah diploting, dipatok bahkan sebelum ada kesepakatan pembayaran harga ganti rugi, padahal Para Tergugat telah menggunakan Tanah dan Bangunan milik sebagian Para Penggugat untuk Proyek Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus-Bundaran Hotel Indonesia dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan prosedur seperti sempat memasang pagar keliling, sehingga perlindungan Pemerintah *in-casu* Para Tergugat terhadap hak-hak keperdataan warganya dan/atau Penggugat patut dipertanyakan;

Bahwa memperhatikan fakta tersebut di atas, maka perbuatan Para Tergugat jelas dan nyata telah melanggar ketentuan Pasal 16 huruf a jo. Pasal 17 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, yang dapat kami kutip sebagai berikut :

Pasal 16 Huruf a :

“Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 melaksanakan :

- a. Pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. ...dst.”

Pasal 17 berbunyi :

“Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi

Halaman 7 dari 30 hal. Put. Nomor 2544 K/Pdt/2017

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

pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung.”

9. Bahwa seharusnya dengan adanya Proyek Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus-Bundaran Hotel Indonesia Para Tergugat memperhatikan dengan sungguh-sungguh mengenai asas kesejahteraan bagi masyarakat yang obyek Tanah dan Bangunannya terkena proyek dimaksud, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 huruf h UU Nomor 2 tahun 2012, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagai berikut :

“Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas kesejahteraan.”

Bahwa penjelasan dari ketentuan pasal tersebut di atas, adalah: bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat *secara luas*”. Namun dalam prakteknya pembebasan tanah untuk kepentingan umum seringkali menimbulkan dampak-dampak negative bagi masyarakat, tidak terkecuali dalam pelaksanaan kegiatan Proyek Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus-Bundaran Hotel Indonesia, indikasi dampak negative yang telah dan akan dirasakan oleh masyarakat *in-casu* Para Penggugat adalah sebagai berikut :

- a. Hilangnya pendapatan penduduk akibat lahannya berkurang atau hilang sama sekali;
 - b. Hilangnya mata pencaharian, baik yang sementara maupun yang permanen;
 - c. Keresahan sosial dan terputusnya ikatan kekeluargaan yang disebabkan pemindahan penduduk dan/atau relokasi.
10. Bahwa sebagai akibat adanya kegiatan Proyek Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus-Bundaran Hotel Indonesia yang berlarut-larut, tidak ada musyawarah mufakat, cenderung sepihak dan lamban penanganannya, sehingga mengakibatkan dampak yang besar bagi masyarakat khususnya Para Penggugat yang secara nyata mengakibatkan terganggunya hak-hak yang asasi dari Para Penggugat antara lain hak untuk mendapatkan kehidupan dan penghidupan yang layak, lenyapnya rasa aman, dihindangi rasa takut dan cemas, hak ekonomi terancam hilang, serta menyebabkan kebingungan, ketakutan dan ketidakpastian;
11. Bahwa uraian dalil pada butir 10 (sepuluh) di atas adalah bukti bahwa Para Tergugat sebenarnya telah melanggar hak-hak konstitusional Para

Halaman 8 dari 30 hal. Put. Nomor 2544 K/Pdt/2017

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)

Halaman 8



Penggugat sebagaimana tertuang dalam beberapa pasal yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945, yakni : Pasal 28 G ayat (1) sebagai berikut :

“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.”

Pasal 28 H ayat (4), sebagai berikut :

“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.”

12. Bahwa selain itu Undang-Undang Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM) juga mengatur hak-hak asasi manusia dalam hal ini hak asasi Para Penggugat yang tidak boleh dilanggar oleh Para Tergugat, yakni sebagai berikut :

Pasal 36 UU HAM :

1. Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum.
2. Tidak boleh seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum.

13. Bahwa merujuk pada uraian dalil-dalil tersebut di atas, rencana pemberian ganti rugi oleh pemerintah dalam hal ini Para Tergugat kepada Para Penggugat yang terkena kegiatan pembangunan Proyek Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus-Bundaran Hotel Indonesia seyogyanya haruslah dapat meningkatkan taraf kehidupan Para Penggugat, bukan sebaliknya, justru telah mengakibatkan Para Penggugat terlanggar hak-haknya, bahkan hak-hak asasi sekalipun dan jangan sampai Para Penggugat menderita kerugian Moril maupun Materiel, oleh karena itu ganti rugi yang layak bagi peningkatan kesejahteraan Para Penggugat adalah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) per meter persegi, hal tersebut berlandaskan pada dasar-dasar perhitungan bahwa harga real/nyata tanah di wilayah tersebut adalah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) per meter persegi dan tanah yang tersisa yang tidak memiliki fasilitas parkir praktis tidak bernilai ekonomis lagi, bahkan anjlok harganya, benar-benar mati tidak ada fungsi dan tidak dinamis lagi, sehingga nyaris tidak banyak bermanfaat lagi atau dengan kata lain kerugian yang menimpa Para Penggugat sangat dahsyat



sekali, dan Para Tergugat harus menanggung Resiko tersebut, hal tersebut dimaksudkan agar tercipta keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat, sehingga dengan adanya Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum tidak ada yang dirugikan dan tidak ada pula yang dikorban, dengan demikian amanat ketentuan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum benar-benar dapat diwujudkan dengan baik;

Pasal 9 UU Nomor 2 Tahun 2012 :

- (1). Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
- (2). Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

14. Bahwa oleh karena Pemerintah dan/atau Para Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1365KUHPerdata yang menyebutkan bahwa :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

15. Bahwa kerugian yang diderita oleh Para Penggugat baik moril maupun materiel dihitung sebagai berikut :

- a. Kerugian Moril, berupa perasaan cemas, resah gelisah dan rasa takut kehilangan tempat usaha dan bahkan tempat tinggal bagi Para Penggugat yang sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang berapapun harganya, namun demi kepastian hukum sangatlah layak dihargakan sebesar Rp5.000.000.000,00 bagi masing-masing Para Penggugat. Dengan demikian Kerugian Materiel bagi 7 orang Penggugat x @Rp5.000.000.000,00 sebesar Rp35.000.000.000,00 (tiga puluh lima miliar rupiah);
- b. Kerugian Materiel, berupa luas Tanah dan Bangunan yang dinilai rata-rata sebesar Rp150.000.000,00 per Meter persegi dikalikan dengan luas tanah Para Penggugat masing-masing sebesar :
 - 1) H. Muchtar Bin Mugeni memiliki tanah dan bangunan sesuai dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 371/Kel. Pulo, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, seluas 677 M² x



@Rp150.000.000,00 = Rp.101.550.000.000,00 (seratus satu miliar lima ratus lima puluh juta rupiah);

- 2) Heriyantomo Theng, mempunyai tanah dan bangunan sesuai dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 119/Kel. Cipete Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 808 M² x @Rp150.000.000,00 = Rp121.200.000.000,00 (seratus dua puluh satu miliar dua ratus juta rupiah);
- 3) Ny. Rashmee Mahesh Lalimalani mempunyai tanah dan bangunan sesuai dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 168/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 492 M² x @Rp150.000.000,00 = Rp.73.800.000.000,00 (tujuh puluh tiga miliar delapan ratus juta rupiah);
- 4) Ny. Wienarsih Waloejo mempunyai tanah dan bangunan sesuai dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 40/Kel. Cipete Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 340 M² x @Rp150.000.000,00 = Rp.51.000.000.000,00 (lima puluh satu miliar rupiah);
- 5) Ir. Sigit Buntoro memiliki tanah dan bangunan dengan alas hak berupa sertipikat-sertipikat sebagai berikut :
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 701/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan seluas 167 M² x @Rp150.000.000,00 = Rp25.050.000.000,00 (dua puluh lima miliar lima puluh juta rupiah).
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 702/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan seluas 165 M² x @Rp150.000.000,00 = Rp24.750.000.000,00 (dua puluh empat miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 703/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan seluas 162 M² x @Rp150.000.000,00 = Rp.24.300.000.000,00 (dua puluh empat miliar tiga ratus juta rupiah).
- 6) Dheeraj Mohan Aswani memiliki tanah dan bangunan dengan alas hak berupa sertipikat-sertipikat sebagai berikut :
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 489/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 98 M² x @Rp150.000.000,00 = Rp.14.700.000.000,00 (empat belas miliar tujuh ratus juta rupiah).



- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 660/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 125 M² x @Rp150.000.000,00 = Rp.18.750.000.000,00 (delapan belas miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

7) Ny. Ang Ing Tuan, memiliki tanah dan bangunan dengan alas hak berupa sertifikat-sertipikat sebagai berikut :

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1262/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 107 M² x @Rp150.000.000,00 = Rp.16.050.000.000,00 (enam belas miliar lima puluh juta rupiah).

Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 707/Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 82 M² x @Rp150.000.000,00= Rp12.300.000.000,00 (dua belas miliar tiga ratus juta rupiah).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Para Penggugat;
3. Menyatakan Para Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Memerintahkan kepada Para Tergugat, selama pemeriksaan perkara ini berlangsung hingga putusan memiliki kekuatan hukum tetap, untuk menghentikan segala kegiatan/aktifitas dalam bentuk apapun Proyek Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus-Bundaran Hotel Indonesia dengan mempertimbangkan Hak Asasi Masyarakat termasuk atas lingkungan yang sehat dan nyaman;
5. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membayar ganti rugi Tanah dan Bangunan milik Para Penggugat baik moril maupun materiel, dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian Moril, berupa perasaan cemas, resah gelisah dan rasa takut kehilangan tempat usaha dan bahkan tempat tinggal bagi Para Penggugat sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang berapapun harganya, namun demi kepastian hukum sangatlah layak dihargakan sebesar Rp5.000.000.000,00 bagi masing-masing Para Penggugat, dengan demikian 7 orang Penggugat x @Rp5.000.000.000,00 sebesar Rp35.000.000.000,00;



b. Kerugian Materiel, berupa luas Tanah dan Bangunan yang dinilai rata-rata sebesar Rp150.000.000,00 per Meter persegi dikalikan dengan luas tanah Para Penggugat masing-masing sebesar :

- 1) H. Muchtar Bin Mugeni memiliki tanah dan bangunan sesuai dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 371/Kel. Pulo, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, seluas 677 M² x @Rp150.000.000,00 = Rp101.550.000.000,00 (seratus satu miliar lima ratus lima puluh juta rupiah);
- 2) Heriyantomo Theng, mempunyai tanah dan bangunan sesuai dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 119/Kel. Cipete Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 808 M² x @Rp150.000.000,00 = Rp121.200.000.000,00 (seratus dua puluh satu miliar dua ratus juta rupiah);
- 3) Ny. Rashmee Mahesh Lalimalani mempunyai tanah dan bangunan sesuai dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 168/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 492 M² x @Rp150.000.000,00 = Rp73.800.000.000,00 (tujuh puluh tiga miliar delapan ratus juta rupiah);
- 4) Ny. Wienarsih Waloeoyo mempunyai tanah dan bangunan sesuai dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 40/Kel. Cipete Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 340 M² x @Rp150.000.000,00 = Rp51.000.000.000,00 (lima puluh satu miliar rupiah);
- 5) Ir. Sigit Buntoro memiliki tanah dan bangunan dengan sertipikat-sertipikat sebagai berikut :
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 701/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan seluas 167 M² x @Rp150.000.000,00 = Rp25.050.000.000,00 (dua puluh lima miliar lima puluh juta rupiah);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 702/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan seluas 165 M² x @Rp150.000.000,00 = Rp24.750.000.000,00 (dua puluh empat miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 703/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan seluas 162 M² x @Rp150.000.000,00 = Rp24.300.000.000,00 (dua puluh empat miliar tiga ratus juta rupiah);



- 6) Dheeraj Mohan Aswani memiliki tanah dan bangunan dengan alas hak berupa sertifikat-sertipikat sebagai berikut :
- Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 489/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 98 M² x @Rp150.000.000,00 = Rp14.700.000.000,00 (empat belas miliar tujuh ratus juta rupiah);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 660/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan seluas 125 M² x Rp150.000.000,00 = Rp18.750.000.000,00 (delapan belas miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- 7) Ny. Ang Ing Tuan, mempunyai tanah dan bangunan dengan alas hak berupa sertifikat-sertipikat sebagai berikut :
- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1262/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 107 M² x @Rp150.000.000,00 = Rp16.050.000.000,00; (enam belas miliar lima puluh juta rupiah);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 707/Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 82M² x @Rp150.000.000,00 = Rp12.300.000.000,00 (dua belas miliar tiga ratus juta rupiah);
6. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dapat dijalankan walau ada *verzet*, banding atau kasasi dari Para Tergugat;
7. Menghukum Para Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
- Subsidaire :
- Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II dan III dan Tergugat IV, V, VI, VII, VIII, IX dan X mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Dalam Eksepsi Tergugat I, II dan III
- A. Gugatan Para Penggugat Kadaluwarsa
1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pada pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa "Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34”.

2. Bahwa berdasarkan Berita Acara Musyawarah Harga Ganti Rugi Tanah, Bangunan, Tanaman dan Benda-benda Lain di atasnya yang terkena Trace pengadaan tanah pembangunan MRT (Mass Rapid Transit) yang terletak di Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan, pada tanggal 8 Desember 2015, 12 Desember 2015, 14 Desember 2015, dengan Nomor 324/6.31.74.300/Set P2T/MRT/XII/2015, 328/6.31.74.300/Set P2T/MRT/XII/2015, 331/6.31.74.300/Set P2T/MRT/XII/2015, 335/6.31.74.300/Set P2T/MRT/XII/2015, 336/6.31.74.300/Set P2T/MRT/XII/2015, 363/6.31.74.300/Set P2T/MRT/XII/2015, 364/6.31.74.300/Set P2T/MRT/XII/2015, telah dilakukan Penyampaian Penawaran Harga Ganti Rugi oleh Dinas Bina Marga Provinsi DKI Jakarta terhadap Para Penggugat.
3. Bahwa yang menjadi pokok gugatan dari Para Penggugat adalah keberatan atas besaran nilai ganti rugi yang sudah ditetapkan berdasar hasil musyawarah.
4. Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pada pasal 38 disebutkan bahwa “Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)”.
5. Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pada pasal 39 disebutkan bahwa “Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)”.
6. Bahwa pada tanggal 30 Desember 2015 telah diterbitkan Berita Acara Musyawarah Harga Ganti Rugi Tanah, Bangunan, Tanaman dan Benda-benda Lain di atasnya yang terkena Trace pengadaan tanah pembangunan MRT (Mass Rapid Transit) yang terletak di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan pada lokasi tanah yang terkena pembebasan pada peta bidang seperti dimaksud.

Halaman 15 dari 30 hal. Put. Nomor 2544 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



7. Bahwa dengan telah diterbitkannya Berita Acara Musyawarah Harga Ganti Rugi Tanah, Bangunan, Tanaman dan Benda-benda Lain di atasnya yang terkena Trace pengadaan tanah pembangunan MRT (Mass Rapid Transit) yang terletak di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan pada peta bidang dimaksud pada tanggal 30 Desember 2015, maka guna memenuhi batas waktu untuk mengajukan keberatan adalah 14 (empat belas) hari kerja sejak dilakukan musyawarah dan hal tidak tercapainya kesepakatan, paling lama harus mengajukan gugatan pada tanggal 21 Januari 2016.
8. Bahwa gugatan diajukan pada tanggal 7 Maret 2016 maka mengacu pada pasal 39 disebutkan bahwa "Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)", sehingga gugatan yang diajukan oleh para penggugat sudah melewati batas waktu seperti yang sudah ditetapkan sehingga gugatan tidak dapat diterima dan Para Penggugat dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 (1).

B. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Luas dan letak tanah yang diklaim Para Penggugat Dalam gugatannya Kabur dan Tidak Jelas (*obscur libel*)

- a. Bahwa Para Penggugat dalam posita angka 1 halaman 2 gugatannya mengklaim tanah yang terletak seperti dalam tabel berikut :

No mor	Nama Pemilik	Bukti Kepemilikan Tanah dan Bangunan	Luas Tanah (m ²)
1	H. Muchtar bin Mugini	SHM Nomor 371/Kel. Pulo, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan terletak di Jl. RS Fatmawati Nomor 47 Jakarta Selatan	677
2	Heriyantomo Theng	SHM Nomor 119/Kel. Cipete Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, terletak di Jl. R.S Fatmawati Nomor 41 Jakarta Selatan	808
3	Rashmee Mahesh Lalmalani	SHM Nomor 40/Kel. Cipete Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, terletak di Jl. RS. Fatmawati Nomor 25 Jakarta Selatan	492
4	Wienarsih Waloeoyo	SHM Nomor 40/ Kel. Cipete Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan terletak di Jl. R.S Fatmawati Nomor 25 Jakarta Selatan	340
5	Sigit Buntoro	- SHM Nomor 701/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, terletak di Jl. R.S Fatmawati Nomor 35 A Jakarta	167



		Selatan – SHM Nomor 702/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, terletak di Jl. R.S Fatmawati Nomor 35 B Jakarta Selatan – SHM Nomor 703/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, terletak di Jl. R.S Fatmawati Nomor 35 C Jakarta Selatan	165 162
6	Dheeraj Mohan Aswani	– SHGB Nomor 489/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan terletak di Jl.R.S Fatmawati Nomor 77 Jakarta Selatan – SHM Nomor 660/Kel. Gandaria Selatan Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, terletak di Jl. R.S Fatmawati Nomor 18 B Jakarta Selatan.	98 125
7	Ang Ing Tuan	– SHM Nomor 1262/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan terletak di Jl. R.S Fatmawati Nomor 35 D Jakarta Selatan – SHM Nomor 707/Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, terletak di Jl. R.S Fatmawati Nomor 35 E Jakarta Selatan	107 82

yangsaat ini digunakan untuk proyek pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus – Bundaran Hotel Indonesia.

- b. Bahwa berdasarkan data tersebut di atas Para Penggugat tidak menyebutkan nomor bidang/ Peta Inventarisasi dalam gugatannya, sedangkan dalam Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kota Administrasi Jakarta Selatan tentang Bentuk dan Besarnya Nilai Ganti Rugi atas Tanah, Bangunan dan/ atau Tanaman dan/ atau Benda-benda Lainnya yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan Umum Jalur Mass Rapid Transit (MRT), dalam penetapan secara jelas menyebutkan nomor bidang/ Peta Inventarisasi dalam keputusan mengenai besaran harga yang harus dibayar pada tiap-tiap nomor bidang/ peta inventarisasi.
- c. Bahwa dengan tidak menyebutkan peta bidang pada gugatan maka telah mengaburkan posisi letak dan luas yang terdapat pada peta bidang mana yang seharusnya menerima ganti kerugian sesuai dengan luasan dan peta bidang.

Dalam Eksepsi Tergugat IV, V, VI, VII, VIII, IX dan X:

1. Gugatan Para Penggugat menggunakan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 sebagai acuan dalam menuntut ganti rugi atas sebidang tanah yang terkena pembangunan MRT, namun tidak memperhatikan aturan dalam Undang-Undang tersebut terkait keberatan kepada Gubernur DKI Jakarta, sebagaimana pasal 17 ayat (1) Peraturan Presiden RI nomor 36 tahun 2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah dirubah dengan Peraturan Presiden RI Nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan :

(1) "Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut".

Sehingga gugatan ini tidak seluruhnya langsung diajukan kepada pengadilan dan gugatan ini adalah premature.

2. Gugatan Kurang Pihak

Para Penggugat dalam dalil-dalilnya selalu menekankan kepada harga ganti rugi tim independen penilai harga tanah seharusnya Anas Karim Rivai & Rekan, dari kantor jasa penilai dijadikan pihak dalam perkara *a quo* agar perkara ini menjadi jelas.

3. Gugatan Penggugat *Obscuur Libels* dalam hal sebagai berikut :

a. Para Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan sebagai pemilik tanah yang terkena proyek Mass Rapid Transit Jl. RS Fatmawati Kota Administrasi Jakarta Selatan berdasarkan, sebagai berikut :

- Penggugat I Sdr. H. Muchtar bin Mugeni mengaku memiliki tanah seluas 677 M² berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 371/Pulo.
- Pengugat II Sdr. Heriyantomo Theng mengaku memiliki tanah seluas 808 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 119/Cipete Selatan.
- Penggugat III Sdri. Rashmee Mahesh Lalmani mengaku memiliki tanah seluas 492 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Cipete Selatan.
- Penggugat IV Sdri. Wienarsih Waloeyo mengaku memiliki tanah seluas 340 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Cipete Selatan.
- Penggugat V Sdr. Ir. Sigit Buntoro mengaku memiliki tanah seluas 167 M² berdasarkan SHM Nomor 701/Gandaria Selatan, seluas 165 M² berdasarkan SHM nomor 702/Gandaria Selatan, seluas 162 M² berdasarkan SHM Nomor 703/Gandaria Selatan.

Halaman 18 dari 30 hal. Put. Nomor 2544 K/Pdt/2017

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

- Penggugat VI Sdr. Dheeraj Mohan Aswani mengaku memiliki tanah seluas 98 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 289/Gandaria Selatan seluas 125 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 660/Gandaria Selatan.
- Penggugat VII Sdr. Ang Ing Tuan mengaku memiliki tanah seluas 107 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1262/Gandaria Selatan.

b. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, maka bagi warga yang terkena Proyek Pembangunan MRT ada Peta Inventarisasinya yang terdiri dari Peta Bidang, dimana Para Penggugat tidak menjelaskan Peta Bidang Nomor berapa, letak dan berapa luas yang terkena pembangunan MRT.

c. Maka oleh karena oleh dalil-dalil gugatan Penggugat tidak jelas atau *obscuur libels* seharusnya Majelis Hakim perkara *a quo* menolak gugatan ini

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 133/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel tanggal 14 Juni 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat;
3. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membayar ganti rugi Tanah dan Bangunan milik Para Penggugat, dengan perincian sebagai berikut:

- 1) Heriyantomo Theng, mempunyai tanah dan bangunan sesuai dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 119/Kel. Cipete Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 808 M² x @Rp60.000.000,00 = Rp48.480.000.000,00 (empat puluh delapan miliar empat ratus delapan puluh juta rupiah);
- 2) Ny. Rashmee Mahesh Lalimalani mempunyai tanah dan bangunan sesuai dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 168/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 492 M² x @Rp60.000.000,00 = Rp29.520.000.000,00 (dua puluh sembilan miliar lima ratus dua puluh juta rupiah);

Halaman 19 dari 30 hal. Put. Nomor 2544 K/Pdt/2017

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)



- 3) Ny. Wienarsih Waloeoyo mempunyai tanah dan bangunan sesuai dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 40/Kel. Cipete Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 340 M² x @Rp60.000.000,00 = Rp20.400.000.000,00 (dua puluh miliar empat ratus juta rupiah);
- 4) Ir. Sigit Buntoro memiliki tanah dan bangunan dengan sertipikat-sertipikat sebagai berikut:
- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 701/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan seluas 167 M² x @Rp60.000.000,00 = Rp.10.020.000.000.- (sepuluh miliar dua puluh juta rupiah);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 702/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan seluas 165 M² x @Rp60.000.000,00 = Rp.9.900.000.000.- (sembilan miliar sembilan ratus juta rupiah);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 703/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan seluas 162 M² x @Rp60.000.000,00 = Rp.9.720.000.000,00 (sembilan miliar tujuh ratus dua puluh juta rupiah);
- 5) Dheeraj Mohan Aswani memiliki tanah dan bangunan dengan alas hak berupa sertipikat-sertipikat sebagai berikut :
- Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 489/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 98 M² x @Rp60.000.000,00 = Rp5.880.000.000,00 (lima miliar delapan ratus delapan puluh juta rupiah);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 660/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan seluas 125 M² x Rp60.000.000,00 = Rp.7.500.000.000,00 tujuh miliar lima ratus juta rupiah);
- 6) Ny. Ang Ing Tuan, mempunyai tanah dan bangunan dengan alas hak berupa sertipikat-sertipikat sebagai berikut :
- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1262/Kel. Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 107 M² x @Rp60.000.000,00 = Rp.6.420.000.000,00 (enam miliar empat ratus dua puluh juta rupiah);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 707/Gandaria Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 82 M² x @Rp60.000.000,00 = Rp.4.920.000.000,00 (empat miliar sembilan ratus dua puluh juta rupiah);
- secara seketika dan sekaligus sebelum diambil alih oleh Para Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp7.371.000,00 (tujuh juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat pada tanggal 14 Juni 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 16 April 2016, 20 April 2016, 19 April 2016, 23 Maret 2016, 21 Maret 2016, 29 Maret 2016, 22 Maret 2016, 30 Maret 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Juni 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 133/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Juli 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat tersebut telah diberitahukan kepada Para Penggugat pada tanggal 6 Juli 2017, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 12 Juli 2017;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- A. *Judex Facti* Salah Menerapkan Hukum Yang Berlaku Terkait Eksepsi Para Tergugat / Para Pemohon Kasasi Dalam Mempertimbangkan Telah Lewat Waktu Dalam Mengajukan Gugatan (Daluwarsa)
 1. Bahwa *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah salah menerapkan atau melanggar hukum terhadap eksepsi daluwarsa karena tidak memeriksa dan memutus berdasarkan pada peraturan perundangan yang berlaku terkait eksepsi daluwarsa yang diajukan oleh Pemohon Kasasi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang

Halaman 21 dari 30 hal. Put. Nomor 2544 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

2. Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan nyata-nyata keliru dalam memahami peraturan perundangan yang berlaku karena memutus Para Penggugat/Termohon Kasasi tidak dianggap telah lewat waktu dalam mengajukan gugatan. Walaupun *Judex Facti* telah nyata-nyata mengakui bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai harga ganti rugi seperti tertuang dalam putusan perkara nomor 133/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel halaman 82 alinea ke-3 “menimbang, bahwa ternyata yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai harga ganti rugi tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain....,”;
3. Bahwa hal tersebut sejalan dengan jawaban dari Para Pemohon Kasasi semula Tergugat I, II, III seperti tertuang dalam putusan pada halaman 19 pada alinea ke-3 angka 3. Yang berbunyi “bahwa yang menjadi pokok gugatan dalam perkara ini adalah ketidaksepakatan dari Para Penggugat terhadap nilai ganti rugi hasil musyawarah yang akan diberikan dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.....,”;
4. Bahwa mengenai keberatan terhadap hasil musyawarah telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum pada Pasal 38 ayat (1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1). Sebagaimana juga diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum pada Pasal 73 ayat (1) “Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama

Halaman 22 dari 30 hal. Put. Nomor 2544 K/Pdt/2017

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)



14 (empat belas) hari kerja setelah ditandatangani Berita Acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3).”;

5. Bahwa kemudian *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya seperti tertuang dalam putusan perkara 133/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel pada halaman 80 *Judex Facti* tingkat pertama menyebutkan :

“Menimbang, bahwa walaupun ada keberatan dari Para Penggugat terhadap besaran nilai ganti rugi atas tanah milik Para Penggugat, pihak Panitia Pengadaan Tanah (P2T) tetap mengeluarkan keputusan penetapan nilai ganti rugi atas tanah, sehingga para penggugat menempuh jalur hukum melalui gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang terjadi dalam perkara ini, oleh sebab itu ketentuan dalam pasal 73 Perpres Nomor 71 tahun 2012 dan pasal 38 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum tidak lagi berlaku terhadap keberatan yang diajukan oleh Para Penggugat.....”

Jelas terlihat bagaimana *Judex Facti* telah keliru dalam memahami alur perkara karena Keputusan Penetapan dikeluarkan setelah jatuh tempo waktu pengajuan permohonan keberatan tidak diajukan oleh Para Penggugat sehingga berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku Para Penggugat dianggap menerima hasil Musyawarah. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 39 berbunyi “Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).”;

Menjadi semakin jelas bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam memaknai peraturan mengenai Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa jelas tertulis baik dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 pasal 38 ayat (1) maupun dalam Perpres Nomor 71 tahun 2012 dalam pasal 73 ayat (1) bahwa tenggat waktu pengajuan permohonan keberatan kepada Pengadilan Negeri (Daluwarsa) dihitung sejak ditandatanganinya Berita Acara Musyawarah, bahwa kepada P I sampai dengan P VI berturut-turut telah dibuatkan Berita Acara Musyawarah Harga Ganti Rugi sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Berita Acara Musyawarah Harga Ganti Rugi P 1 pada tanggal 12 November 2015 an. Heriyantomo, Bukti T I, II, III-12;
2. Berita Acara Musyawarah Harga Ganti Rugi P 2 pada tanggal 12 November 2015 an. Rashme Mahesh Lalimalani, Bukti T I, II, III-13;
3. Berita Acara Musyawarah Harga Ganti Rugi P 3 pada tanggal 8 Desember 2015 an. Wienarsih W, bukti T I, II, III-14;
4. Berita Acara Musyawarah Harga Ganti Rugi P 4 pada tanggal 8 Desember 2015 an. Riadi B, Bukti T I, II, III-15;
5. Berita Acara Musyawarah Harga Ganti Rugi P 5 pada tanggal 8 Desember 2015 an. Dheeraj Mohan Aswani, bukti T I, II, III- 16; dan
6. Berita Acara Musyawarah Harga Ganti Rugi P 6 pada tanggal 14 Desember 2015 an. Ang Ing Tuan, Bukti T I, II, III-17.

Jelas bahwa Para Pemohon Kasasi sebelumnya Tergugat I, II, dan III telah memberikan waktu yang cukup kepada Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat untuk mengajukan permohonan keberatan ke Pengadilan Negeri setempat, dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Mengingat tenggat waktu yang dimaksud selama 14 hari kerja dihitung dari tanggal dibuat dan ditanda tangani Berita Acara sampai dengan Keputusan Penetapan Nilai Ganti Rugi yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 30 Desember 2015. Maka tidak tepat konsideran "Menimbang, bahwa walaupun ada keberatan dari Para Penggugat terhadap besaran nilai ganti rugi atas tanah milik Para Penggugat, pihak Panitia Pengadaan Tanah (P2T) tetap mengeluarkan keputusan penetapan nilai ganti rugi atas tanah" yang digunakan oleh *Judex Facti* dan dijadikan sebagai dasar dalil Perbuatan Melawan Hukum telah dilakukan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, dan III.

6. Bahwa sudah seharusnya *Judex Facti* yang memberikan pertimbangan hukum untuk memeriksa kebenaran eksepsi daluwarsa dengan memeriksa peraturan perundangan yang berlaku dan dikaitkan dengan bukti-bukti yang ada selama jalannya persidangan.
7. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, karena *Judex Facti* telah salah menerapkan atau memahami peraturan perundangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 38 (1) UU Nomor 2 Tahun 2012 jo. Perpres Nomor 71 tahun 2012, maka sudah seharusnya putusan yang dimohonkan kasasi *a quo* dinyatakan batal dan mohon kepada

Halaman 24 dari 30 hal. Put. Nomor 2544 K/Pdt/2017

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

Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Agung RI untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo* serta mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi.

B. *Judex Facti* Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku Terkait Perbuatan Melawan Hukum

8. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah keberatan terhadap nilai ganti kerugian seperti tertuang dalam Putusan pada halaman 82 alinea ke-3 “menimbang, bahwa ternyata yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai harga ganti rugi tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain....,”
9. Bahwa terkait Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
10. Bahwa mengenai keberatan musyawarah penetapan ganti kerugian telah diatur dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pasal 73 ayat (1) Perpres Nomor 71 Tahun 2012 dan kemudian mekanisme permohonan pengajuan diperjelas melalui Perma Nomor 3 Tahun 2016.
11. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 56 berbunyi “Dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, setiap orang wajib mematuhi ketentuan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum”.
12. Bahwa tata cara penetapan ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum harus mengikuti tata cara yang ditetapkan menurut hukum formal yang ditetapkan dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 sebagai metode untuk percepatan pengadaan tanah bagi pembangunan, dan bukan memakai prosedur gugatan perbuatan melawan hukum menurut KUHPerdata.

Halaman 25 dari 30 hal. Put. Nomor 2544 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa percepatan pengadaan tanah ini berdasarkan UU Nomor 2 Tahun 2012 juga dikuatkan dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 yang berbunyi: "Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) Hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian."
14. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dengan memutuskan Para Pemohon Kasasi telah melakukan Perbuatan melawan Hukum.
15. Bahwa *Judex Facti* telah secara keliru menafsir mengenai tenggat waktu dan menyatakan Perbuatan Melawan Hukum atas dasar Keputusan Penetapan Nilai Ganti Rugi yang telah ditetapkan pada tanggal 30 Desember 2015.
16. Bahwa *Judex Facti* memahami secara keliru dengan mengatakan bahwa "oleh karena adanya keberatan dari Para Penggugat akan tetapi pihak Panitia Pengadaan Tanah (P2T) tetap mengeluarkan keputusan penetapan nilai ganti rugi atas tanah....." Halaman 100 Putusan Perkara Nomor 133/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.
17. Bahwa Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 39 berbunyi "Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)."
18. *Judex Facti* telah mengesampingkan fakta bahwa atas lahan milik para penggugat telah terbit Surat Penetapan Konsinyasi Nomor 11/Pdt.P/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 27 Desember 2016 berdasarkan pada Perma Nomor 3 Tahun 2016 bukti T I, II, III-22.
19. Bahwa Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengeluarkan Penetapan Nomor 11/Pdt.P/2016/PN.Jkt.Sel yang pada intinya menyatakan bahwa Pemohon Kasasi dahulu Tergugat telah melakukan penitipan kepada Pengadilan Negeri untuk penawaran sejumlah uang ganti rugi atas pengadaan tanah pada pemilik tanah yang menolak

Halaman 26 dari 30 hal. Put. Nomor 2544 K/Pdt/2017

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

besarnya ganti kerugian, termasuk Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat.

20. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang timbul dalam persidangan, telah jelas bahwa Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat telah memiliki waktu yang cukup untuk mengajukan permohonan keberatan akan tetapi mereka tidak melakukan permohonan keberatan seperti yang sudah diatur sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

21. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016, Pasal 25 berbunyi “penyebutan besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan penilaian penilai atau penilai publik” sehingga Putusan *Judex Facti* yang menentukan besaran ganti kerugian senilai Rp60.000.000,00 per M² tidak sesuai dengan norma Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

22. Bahwa hal ini sejalan dengan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman pada Pasal 53 ayat (2) Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar. Bahwa *Judex Facti* dalam menentukan besaran harga ganti kerugian senilai Rp60.000.000,00 dengan tanpa memberikan dasar dan pertimbangan hukum yang cukup, bahkan tanpa ada penjelasan dan dasar alasan hukum yang mengacu pada ketentuan hukum yang digunakan oleh *Judex Facti* dalam menentukan besaran nilai ganti kerugian. Sehingga nyata-nyata *Judex Facti* melanggar ketentuan pasal 53 ayat (2) Undang-Undang nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;

C. *Judex Facti* Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku Terkait Penggunaan Pasal Dalam Perpres Nomor 35 Tahun 2005

23. Bahwa *Judex Facti* telah tidak cermat dalam mengutip peraturan terkait pengadaan tanah dengan memasukkan Perpres nomor 35 tahun 2005 dimana Perpres tersebut sama sekali tidak memuat ketentuan mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, melainkan Perpres nomor 35 Tahun 2005 adalah Perpres tentang Tunjangan Jabatan Fungsional Pranata Hubungan Masyarakat.

Halaman 27 dari 30 hal. Put. Nomor 2544 K/Pdt/2017

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)

Halaman 27



24. Hal ini diulangi *Judex Facti* beberapa kali ketika mengutip penggunaan pasal dalam Perpres no. 35 Tahun 2005 antara lain pada halaman 94 pada alinea ke -3, kemudian diulangi lagi pada halaman 102 pada akhir alinea ke-1.

25. Dari semua uraian diatas tidak terbukti bahwa telah ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III.

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

- Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:
- Bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah mengenai harga ganti rugi tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain;
- Bahwa ganti rugi tersebut adalah dalam rangka penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
- Bahwa hal tersebut telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum;
- Bahwa di dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ditegaskan bahwa keberatan diajukan paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah hasil musyawarah penetapan ganti kerugian.
- Bahwa dalam perkara *a quo* musyawarah harga ganti rugi terakhir tanggal 14 Desember 2015, sedangkan gugatan *a quo* baru didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 7 Maret 2016, sehingga telah melampaui waktu yang diatur dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 dengan demikian seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima dan eksepsi Tergugat I, II, dan III harus diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I dan Para Pemohon Kasasi II: 1. GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA dan kawan-kawan serta membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 133/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. tanggal 14 Juni 2017 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi:
1.GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA; 2. KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA ; 3. KEPALA DINAS PERHUBUNGAN PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA; 4. WALI KOTA JAKARTA SELATAN; 5. CAMAT KECAMATAN KEBAYORAN BARU; 6. CAMAT KECAMATAN CILANDAK; 7. LURAH KELURAHAN GANDARIA SELATAN; 8. LURAH KELURAHAN PULO; 9. LURAH KELURAHAN CIPETE SELATAN tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 133/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. tanggal 14 Juni 2017;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II dan III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan permohonan keberatan Para Pemohon Keberatan tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijke Verklaard*;
3. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 10 Oktober 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut

Halaman 29 dari 30 hal. Put. Nomor 2544 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

dan Baryanto, S.H., L.L.M. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ttd.

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Baryanto, S.H., L.L.M.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. Prim Haryadi, SH., MH.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 30 dari 30 hal. Put. Nomor 2544 K/Pdt/2017