



PUTUSAN
Nomor 500 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- I. **PT PILAR SINERGI BUMN INDONESIA**, berkedudukan di Gedung WIKA, Jalan D.I. Panjaitan Kav. 9, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kepala Kejaksaan Tinggi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Oktober 2019, selanjutnya disubstitusikan kepada Tasjrifin M. A. Halim, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Pengacara Negara pada Kejaksaan Tinggi Jawa Barat, beralamat di Jalan L. L. R. E. Martadinata Nomor 54, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 6 November 2019;
- II. **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK MUTTAQIN BAMBANG PURWANTO ROZAK USWATUN DAN REKAN**, yang diwakili oleh Managing Partner/Pemimpin Rekan, Ir. Muhammad A. Muttaqin, M.Sc. berkedudukan di Jalan Duren Tiga Raya, 101, Kindo Building 2nd Floor, Suite D 203, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ichsan Mudakir, S.T. dan kawan, beralamat di Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan, beralamat di Kindo Office A5, Jalan Duren Tiga Raya Nomor 101, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2019;
- III. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL c.q. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANDUNG SELAKU KETUA PELAKSANA PENGADAAN TANAH TRASE KERETA**

Halaman 1 dari 13 hal. Put. Nomor 500 K/Pdt/2020



CEPAT JAKARTA BANDUNG, yang diwakili oleh Plh. Kepala Kantor, Luki Ambarwinarti, S.E., berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dindin Saripudin, S.H., Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bandung dan kawan-kawan, beralamat di Jalan Soekarno - Hatta Nomor 586, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Oktober 2019;

Para Pemohon Kasasi I, II, III;

L a w a n

JIMMY NAMARA, Selaku Pemilik Bidang Tanah Nomor 1, 2, 4, 5, Kelurahan Cirangrang dan selaku jabatannya sebagai Direktur Utama, bertindak untuk dan atas nama pribadi dan PT Milan Jaya Pratama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Benny Wullur, S.H. M.H.Kes., C.L.A., C.L.I., C.T.L., C.C.L., C.P.L., CPCLE, ACI Arb dan kawan-kawan, Para Advokat & Konsultan Hukum pada Law Firm Benny Wullur, S.H. & Associates, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 259C, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2019, 2 Januari 2020;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Pemohon dalam permohonan keberatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan keberatan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh Termohon I atas tanah milik Pemohon;
3. Menyatakan nilai ganti kerugian tanah milik Pemohon:

Halaman 2 dari 13 hal. Put. Nomor 500 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Dengan kode dokumen 07.01.01.001 yang terletak di Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay Kota Bandung, Nomor Bidang (Rincikan) 1 dengan luas tanah yang terkena dampak seluas 90 m² (sembilan puluh meter persegi) dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp7.379.822.550,6 (tujuh miliar tiga ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus dua puluh dua ribu lima ratus lima puluh koma enam sen rupiah);
 - b. Dengan kode dokumen 07.01.10.002 yang terletak di Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay Kota Bandung, Nomor Bidang (Rincikan) 2 dengan luas tanah yang terkena dampak seluas 6 m² (enam meter persegi) dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp491.988.170,04 (empat ratus sembilan puluh satu juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu seratus tujuh puluh koma empat sen rupiah);
 - c. Dengan kode dokumen 07.01.01.004 yang terletak di Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay Kota Bandung dengan luas tanah yang terkena dampak seluas 1.141 m² (seribu seratus empat puluh satu meter persegi) dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp93.559.750.335,94 (sembilan puluh tiga miliar lima ratus lima puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu tiga ratus tiga puluh lima koma sembilan empat sen rupiah);
 - d. Dengan kode dokumen 07.01.01.005 yang terletak di Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay Kota Bandung dengan luas tanah yang terkena dampak seluas 313 m² (tiga ratus tiga belas meter persegi) dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp25.665.382.870,42 (dua puluh lima miliar enam ratus enam puluh lima juta tiga ratus delapan puluh dua ribu delapan ratus tujuh puluh koma empat dua sen rupiah);
4. Menghukum Termohon II untuk membayar nilai ganti kerugian tanah milik Pemohon:
- a. Dengan kode dokumen 07.01.01.001 yang terletak di Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay Kota Bandung, Nomor Bidang (Rincikan) 1 dengan luas tanah yang terkena dampak seluas 90

Halaman 3 dari 13 hal. Put. Nomor 500 K/Pdt/2020

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

m² (sembilan puluh meter persegi) dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp7.379.822.550,6 (tujuh miliar tiga ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus dua puluh dua ribu lima ratus lima puluh koma enam sen rupiah);

b. Dengan kode dokumen 07.01.10.002 yang terletak di Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay Kota Bandung, Nomor Bidang (Rincikan) 2 dengan luas tanah yang terkena dampak seluas 6 m² (enam meter persegi) dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp491.988.170,04 (empat ratus sembilan puluh satu juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu seratus tujuh puluh koma empat sen rupiah);

c. Dengan kode dokumen 07.01.01.004 yang terletak di Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay Kota Bandung dengan luas tanah yang terkena dampak seluas 1.141 m² (seribu seratus empat puluh satu meter persegi) dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp93.559.750.335,94 (sembilan puluh tiga miliar lima ratus lima puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu tiga ratus tiga puluh lima koma sembilan empat sen rupiah);

d. Dengan kode dokumen 07.01.01.005 yang terletak di Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay Kota Bandung dengan luas tanah yang terkena dampak seluas 313 m² (tiga ratus tiga belas meter persegi) dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp25.665.382.870,42 (dua puluh lima miliar enam ratus enam puluh lima juta tiga ratus delapan puluh dua ribu delapan ratus tujuh puluh koma empat dua sen rupiah);
dibayar secara seketika dan sekaligus setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

5. Menghukum Turut Termohon untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan ini;

6. Menghukum Para Termohon untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau

Apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 4 dari 13 hal. Put. Nomor 500 K/Pdt/2020

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Termohon dan Turut Termohon mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Termohon I:

1. Permohonan keberatan Pemohon sudah lewat waktu (kedaluwarsa);

Eksepsi Termohon II:

1. Permohonan pemohon tidak melampiri bukti pendahuluan;
2. Permohonan seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat;

Eksepsi Turut Termohon:

1. Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang memeriksa perkara ini;
2. Permohonan Pemohon kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa terhadap permohonan keberatan tersebut dikabulkan sebagian oleh Pengadilan Negeri Bandung dengan Putusan Nomor 385/Pdt.G/2019/PN Bdg tanggal 3 Desember 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Termohon I, Termohon II dan Turut Termohon seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon untuk sebagian;
2. Menyatakan batal nilai penggantian wajar (nilai ganti kerugian) yang ditetapkan oleh Turut Termohon pada tanggal 7 September 2017;
3. Menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian terhadap tanah Miko Mall milik Pemohon yang terdampak Trase Kereta Cepat Jakarta-Bandung adalah:

a. Berupa fisik:

- Tanah Pemohon dengan kode dokumen 07.01.01.001 yang terletak di Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay Kota Bandung, Nomor Bidang (Rincikan) 1 dengan luas tanah yang terkena dampak seluas 90 m² (sembilan puluh meter persegi) dengan nilai ganti kerugian sebesar 90 m² x Rp26.000.000,00 = Rp2.340.000.000,00 (dua miliar tiga ratus empat puluh juta rupiah);

Halaman 5 dari 13 hal. Put. Nomor 500 K/Pdt/2020

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah Pemohon dengan kode dokumen 07.01.10.002 yang terletak di Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay Kota Bandung, Nomor Bidang (Rincikan) 2 dengan luas tanah yang terkena dampak seluas 6 m^2 (enam meter persegi) dengan nilai ganti kerugian sebesar $6 \text{ m}^2 \times \text{Rp}26.000.000,00 = \text{Rp}156.000.000,00$ (seratus lima puluh enam juta rupiah);
 - Tanah Pemohon dengan kode dokumen 07.01.01.004 yang terletak di Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay Kota Bandung, Nomor Bidang (Rincikan) 4 dengan luas tanah yang terkena dampak seluas 1.141 m^2 (seribu seratus empat puluh satu meter persegi) dengan nilai ganti kerugian sebesar $1.141 \text{ m}^2 \times \text{Rp}26.000.000,00 = \text{Rp}29.666.000.000,00$ (dua puluh sembilan miliar enam ratus enam puluh enam juta);
 - Tanah Pemohon dengan kode dokumen 07.01.01.005 yang terletak di Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay Kota Bandung, Nomor Bidang (Rincikan) 5 dengan luas tanah yang terkena dampak seluas 313 m^2 (tiga ratus tiga belas meter persegi) dengan nilai ganti kerugian sebesar $313 \text{ m}^2 \times \text{Rp}26.000.000,00 = \text{Rp}8.138.000.000,00$ (delapan miliar seratus tiga puluh delapan juta rupiah);
- b. Berupa Non Fisik sebesar $\text{Rp}35.000.000.000,00$ (tiga puluh lima miliar rupiah);
4. Menghukum Termohon II untuk membayar ganti kerugian kepada Pemohon sebagai Pemilik tanah yang terdampak Trase Kereta Cepat Jakarta-Bandung yaitu:
- a. Berupa Fisik :
- Tanah Pemohon dengan kode dokumen 07.01.01.001 yang terletak di Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay Kota Bandung, Nomor Bidang (Rincikan) 1 dengan luas tanah yang terkena dampak seluas 90 m^2 (sembilan puluh meter persegi) dengan nilai ganti kerugian sebesar $90 \text{ m}^2 \times \text{Rp}26.000.000,00 = \text{Rp}2.340.000.000,00$ (dua miliar tiga ratus empat puluh juta rupiah);

Halaman 6 dari 13 hal. Put. Nomor 500 K/Pdt/2020

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah Pemohon dengan kode dokumen 07.01.10.002 yang terletak di Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay Kota Bandung, Nomor Bidang (Rincikan) 2 dengan luas tanah yang terkena dampak seluas 6 m^2 (enam meter persegi) dengan nilai ganti kerugian sebesar $6 \text{ m}^2 \times \text{Rp}26.000.000,00 = \text{Rp}156.000.000,00$ (seratus lima puluh enam juta rupiah);
 - Tanah Pemohon dengan kode dokumen 07.01.01.004 yang terletak di Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay Kota Bandung, Nomor Bidang (Rincikan) 4 dengan luas tanah yang terkena dampak seluas 1.141 m^2 (seribu seratus empat puluh satu meter persegi) dengan nilai ganti kerugian sebesar $1.141 \text{ m}^2 \times \text{Rp}26.000.000,00 = \text{Rp}29.666.000.000,00$ (dua puluh sembilan miliar enam ratus enam puluh enam juta);
 - Tanah Pemohon dengan kode dokumen 07.01.01.005 yang terletak di Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay Kota Bandung, Nomor Bidang (Rincikan) 5 dengan luas tanah yang terkena dampak seluas 313 m^2 (tiga ratus tiga belas meter persegi) dengan nilai ganti kerugian sebesar $313 \text{ m}^2 \times \text{Rp}26.000.000,00 = \text{Rp}8.138.000.000,00$ (delapan miliar seratus tiga puluh delapan juta rupiah);
 - b. Berupa Non Fisik sebesar $\text{Rp}35.000.000.000,00$ (tiga puluh lima miliar rupiah);
5. Menghukum Termohon I dan Termohon II untuk membayar biaya perkara permohonan ini sebesar $\text{Rp}2.216.000,00$ (dua juta dua ratus enam belas ribu rupiah);
6. Menghukum Turut Termohon untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I pada tanggal 3 Desember 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Susbtitusi tanggal 6 November 2019, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Desember 2019 sebagaimana ternyata

Halaman 7 dari 13 hal. Put. Nomor 500 K/Pdt/2020

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

dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 98/Pdt/KS/2019/PN Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Desember 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi II pada tanggal 3 Desember 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Desember 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 98/Pdt/KS/2019/PN Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Desember 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi III pada tanggal 3 Desember 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi III dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Oktober 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Desember 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 98/Pdt/KS/2019/PN Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Desember 2019;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima masing-masing tanggal 23 Desember 2019, 27 Desember 2019, 31 Desember 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi I, II, III meminta agar:
Pemohon Kasasi I meminta agar:

Halaman 8 dari 13 hal. Put. Nomor 500 K/Pdt/2020

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I untuk seluruhnya;
2. Membatalkan penetapan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 385/PDT.G/2019/PN.BDG dan mengambil alih perkara untuk ditetapkan sendiri atau mengadili sendiri jika Majelis Hakim Kasasi berpendapat lain;
3. Menyatakan penilaian dari Pemohon Kasasi II (sebelumnya Turut Termohon/KJPP MBPRU) adalah sah dan dapat dipergunakan sebagai dasar penilaian harga ganti kerugian atas objek perkara *a quo*;
4. Menghukum Termohon Kasasi (sebelumnya Pemohon) untuk membayar semua biaya perkara yang timbul baik pada tingkat pertama dan juga tingkat kasasi;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Pemohon Kasasi II meminta agar:

1. Memeriksa dan mengadili sendiri perkara tersebut.
2. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II semula Turut Termohon untuk seluruhnya;
3. Membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 385/Pdt.G/2019/PN.BDG, tanggal 3 Desember 2019;
4. Menetapkan hasil penilaian Pemohon Kasasi II semula Turut Termohon sebagai besaran ganti rugi atas bidang-bidang tanah milik Termohon Kasasi semula Pemohon, sebagaimana Bukti TT.18 dan Bukti TT.21;

Membebaskan biaya perkara ini kepada Termohon, semula Pemohon Subsider:

Apabila Yang Mulia Majelis Agung berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Pemohon Kasasi III meminta agar:

1. Menerima permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi III semula Termohon I;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 3 Desember 2019 dalam perkara Permohonan Nomor 385/PDT.G/2019/PN.BDG untuk seluruhnya;

Halaman 9 dari 13 hal. Put. Nomor 500 K/Pdt/2020

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan penilaian dari Pemohon Kasasi II semula Turut Termohon adalah sah dan dapat dipergunakan sebagai dasar penilaian harga atas objek perkara;
4. Menghukum Termohon Kasasi semula Pemohon untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. Atau;
5. Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 7 Januari 2020, 8 Januari 2020, 15 Januari 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I, II, III;

Bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa, setelah meneliti memori kasasi tanggal 23 Desember 2019, 27 Desember 2019, 31 Desember 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 7 Januari 2019, 8 Januari 2020, 13 Januari 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Bandung telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalam pertimbangan putusannya *Judex Facti* menyatakan tidak setuju dengan jumlah tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Pemohon Keberatan, sehingga Hakim menentukan sendiri jumlah ganti kerugian yang adil dan layak seperti termuat dalam putusan *Judex Facti*;

Bahwa berdasarkan ketentuan undang-undang yang menentukan jumlah ganti kerugian tersebut adalah lembaga appraisal yang bersifat independen, sebagaimana yang telah dilakukan Termohon Keberatan I, mengenai hal ini ditentukan dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ketentuan mana sebagai berikut:

- Pasal 31 Undang Undang 2 Tahun 2012
 - (1) Lembaga Pertanahan menetapkan penilai sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
 - (2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah

Halaman 10 dari 13 hal. Put. Nomor 500 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah;

Selanjutnya pada Pasal 21 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2012:

Penilai Publik sebagaimana dimaksud ayat (1) merupakan penilai pemerintah yang sudah ditetapkan/memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian;

Bahwa dalam perkara *a quo* pihak Termohon Keberatan I telah menunjuk secara resmi Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan (KJPP MBPRU) tanggal 27 November 2017;

Bahwa oleh karena itu jika Pemohon Keberatan merasa keberatan/tidak setuju dengan hasil penilaian yang telah ditetapkan oleh lembaga appraisal yang secara resmi telah ditunjuk oleh Termohon Keberatan I, maka ia harus dapat mengajukan nilai pembanding dari jasa penilai lembaga appraisal independen yang lainnya;

Bahwa ternyata dalam perkara *a quo* Pemohon Keberatan tidak dapat mengajukan hasil penilaian yang bersifat independen lainnya, maka Hakim tidak dapat menentukan sendiri jumlah penggantian kerugian tersebut;

Bahwa oleh karena Pemohon Keberatan hanya mendasarkan penilaiannya dari timnya sendiri serta keterangan ahli yang keterangannya tidak menggunakan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 306, maka permohonan keberatan dari Pemohon Keberatan *a quo* harus dinyatakan ditolak;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Bandung harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I, II, III: I. PT PILAR SINERGI BUMN INDONESIA, II. KANTOR JASA PENILAI PUBLIK MUTTAQIN

Halaman 11 dari 13 hal. Put. Nomor 500 K/Pdt/2020

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

BAMBANG PURWANTO ROZAK USWATUN DAN REKAN, III. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL c.q. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANDUNG SELAKU KETUA PELAKSANA PENGADAAN TANAH TRASE KERETA CEPAT JAKARTA BANDUNG dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 385/Pdt.G/2019/PN Bdg tanggal 3 Desember 2019 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena 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 yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I, II, III: I. **PT PILAR SINERGI BUMN INDONESIA**, II. **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK MUTTAQIN BAMBANG PURWANTO ROZAK USWATUN DAN REKAN**, III. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL c.q. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANDUNG SELAKU KETUA PELAKSANA PENGADAAN TANAH TRASE KERETA CEPAT JAKARTA BANDUNG** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 385/Pdt.G/2019/PN Bdg tanggal 3 Desember 2019;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Termohon I, Termohon II dan Turut Termohon;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 12 dari 13 hal. Put. Nomor 500 K/Pdt/2020

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

- Menolak permohonan keberatan dari Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
- 3. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 2 Maret 2020 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Unggul Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
Ttd.
Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,

Ttd.
Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.,

Ketua Majelis,
Ttd.
Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd.
Unggul Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 13 dari 13 hal. Put. Nomor 500 K/Pdt/2020

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)