



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI, selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Cibitung Cilincing, berkedudukan di Komplek Lippo Cikarang Jalan Daha Blok B4, Kabupaten Bekasi, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Jumalianto, A.Ptnh., M.M., Ate Sarah, S.H., dan Labi Ranggina, S.H., kesemuanya Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2017; Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II dahulu Termohon Keberatan;

L a w a n:

1. **PURNAMA HALIM**, bertempat tinggal di Jalan Mangga Besar IV P/40 RT 10 RW 05, Kelurahan dan Kecamatan Taman Sari, Kodya Jakarta Barat;
2. **JUNIAH TJAKRAWALA** bertempat tinggal di Jalan Gading Kirana Timur VI.G7/60 RT 10 RW 08 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Kodya Jakarta Utara;

Keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Erik Prabualdi, S.H., Advokat pada Lembaga Hukum Humanis berkantor di Jalan Jaksa Nomor 7C Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kodya Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 November 2017; Para Termohon Kasasi I juga Para Pemohon Kasasi II dahulu Para Pemohon Keberatan;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Para Termohon Kasasi I/Para Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Para Pemohon Keberatan telah mengajukan keberatan terhadap sekarang Pemohon Kasasi I/ Termohon Kasasi II dahulu sebagai Termohon Keberatan di muka persidangan Pengadilan Negeri Bekasi pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa para Pemohon Keberatan adalah pemilik sah atas bidang-bidang

Halaman 1 dari 37 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Kabupaten Bekasi yang terdampak Pembebasan Lahan

Jalan Tol Cibitung-Cilincing dengan perincian sebagaimana diuraikan dibawah ini:

NO	NAMA PEMILIK	ALAMAT PEMILIK	DATA KEPEMILIKAN TANAH DAN BANGUNAN	LUAS
DESA SEGARA MAKMUR – TARUMA JAYA				
1	PURNAMA HALIM	Jl. Mangga Besar IV P/40 Rt. 010 Rw. 005 Kelurahan Taman Sari Kecamatan Taman Sari Kotamadya Jakarta Barat	Sertifikat Hak Milik Nomor 2391/ Desa Segara Makmur	5.156 M ²
2	JUNIAH TJAKRAWALA	Gading Kirana Timur VI G7/60 Rt. 010 Rw. 008 Kelurahan Kelapa Gading Kecamatan Kelapa Gading Kotamadya Jakarta Utara	Akta Jual Beli No. 1362/2011 tanggal 31 Desember 2011	3.522 M ²
DESA PANTAI MAKMUR – TARUMA JAYA				
1	PURNAMA HALIM	Jl. Mangga Besar IV P/40 Rt. 010 Rw. 005 Kelurahan Taman Sari Kecamatan Taman Sari Kotamadya Jakarta Barat	Sertifikat Hak Milik No. 595/ Desa Pantai Makmur	1.239 M ²
			Sertifikat Hak Milik No. 596/ Desa Pantai Makmur	1.232 M ²
			Sertifikat Hak Milik Nomor 281/ Desa Pantai Makmur	433 M ²
			Sertifikat Hak Milik Nomor 282/ Desa Pantai Makmur	2.106 M ²

Halaman 2 dari 37 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Sertifikat Hak Milik Nomor 283/ Desa Pantai Makmur	2.106 M ²
		Sertifikat Hak Milik No. 181/ Desa Pantai Makmur	510 M ²
		Sertifikat Hak Milik Nomor 218/ Desa Pantai Makmur	975 M ²
		Sertifikat Hak Milik No. 170/ Desa Pantai Makmur	300 M ²
		Akta Jual Beli No. 481/ Desa Pantai Makmur	514 M ²

2. Bahwa bidang-bidang tanah Para Pemohon Keberatan sebagaimana dimaksud diatas masuk kedalam zone Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Cibitung Cilincing yang diselenggarakan oleh Termohon Keberatan;
3. Bahwa permohonan keberatan Para Pemohon Keberatan didasarkan kepada:
 - 3.1. Surat Termohon Keberatan Nomor 807/500-3216/VII/2007 tanggal 28 Juli 2017 perihal Undangan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cibitung-Cilincing yang diselenggarakan pada tanggal 8 Agustus 2017 pukul 09.00 Wib di Kantor Desa Pantai Makmur;
 - 3.2 Surat Termohon Keberatan Nomor 820/500-3216/VII/2007 tanggal 28 Juli 2017 perihal Undangan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cibitung-Cilincing yang diselenggarakan pada tanggal 8 Agustus 2017 pukul 14.00 Wib di Kantor Desa Pantai Makmur; (selanjutnya disingkat 'Undangan');
4. Bahwa merujuk kepada pasal 38 ayat 1 UU Nomor 2 Tahun 2012 *juncto* Pasal 73 ayat 1 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 *juncto* Pasal 5 Perma Nomor 3 Tahun 2016, yang mana mensyaratkan pengajuan keberatan diajukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah, maka dengan melihat kepada undangan sebagaimana dimaksud pada posita angka 3, pengajuan Permohonan keberatan Para Pemohon Keberatan belum melampaui waktu 14 (empat belas), sehingga masih memenuhi tenggang waktu yang ditentukan oleh karena itu mohon dapat diterima dan diperiksa;
5. Bahwa pada hari dan tanggal undangan yang ditetapkan sebagaimana posita angka 3 Para Pemohon Keberatan menghadiri Undangan dan

Halaman 3 dari 37 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Keberatan setuju untuk mendapatkan bentuk ganti kerugian berupa uang;
6. Bahwa selanjutnya masing-masing pemilik tanah termasuk Para Pemohon Keberatan dipanggil satu persatu untuk mendapatkan amplop tertutup dan mendatangi tanda terima tanpa diberi penjelasan oleh Termohon Keberatan dan tanpa melakukan pembahasan dan/atau musyawarah secara bersama-sama atas isi amplop tertutup tersebut dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah (peristiwa penandatanganan didokumentasikan oleh pihak Termohon Keberatan) dan selebihnya hadirin diperbolehkan pulang;
 7. Bahwa setelah Para Pemohon Keberatan membuka amplop tertutup ternyata berisi Nilai Penggantian yang dikeluarkan oleh Toto Suharto & Rekan (Business & Property Valuer) setelah Pihak Appraisal yang ditunjuk oleh Termohon Keberatan. Adapun nilai ganti rugi yang ditetapkan atas ebidang tanah Para Pemohon Keberatan sebagaimana diuraikan dibawah ini:

NO	NAMA PEMILIK	ALAMAT PEMILIK	DATA KEPEMILIKAN TANAH DAN BANGUNAN	GANTI RUGI
DESA SEGARA MAKMUR – TARUMA JAYA				
1	PURNAMA HALIM	Jl. Mangga Besar IV P/40 Rt. 010 Rw. 005 Kelurahan Taman Sari Kecamatan Taman Sari Kotamadya Jakarta Barat	Sertifikat Hak Milik Nomor 2391/ Desa Segara Makmur Dengan Luas 5.156 M ²	Rp. 600.000
2	JUNIAH TJAKRAWALA	Gading Kirana Timur VI G7/60 Rt. 010 Rw. 008 Kelurahan Kelapa Gading Kecamatan Kelapa Gading Kotamadya Jakarta Utara	Akta Jual Beli No. 1362/2011 tanggal 31 Desember 2011 Dengan Luas 3.522 M ²	Rp. 600.000
DESA PANTAI MAKMUR – TARUMA JAYA				
1	PURNAMA HALIM	Jl. Mangga Besar IV P/40 Rt. 010 Rw. 005 Kelurahan	Sertifikat Hak Milik No. 595/ Desa Pantai Makmur	Rp. 600.000

Halaman 4 dari 37 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Kecamatan Taman Sari Kotamadya Jakarta Barat	M ²	
			Sertifikat Hak Milik No. 596/ Desa Pantai Makmur Dengan Luas 1.232 M ²	Rp. 600.000
			Sertifikat Hak Milik Nomor 281/ Desa Pantai Makmur Dengan Luas 433 M ²	Rp2.062.000
			Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Desa Pantai Makmur, Dengan Luas 2.106 M ²	Rp. 600.000
			Sertifikat Hak Milik No. 181/ Desa Pantai Makmur Dengan Luas 510 M ²	Rp3.090.000
			Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Desa Pantai Makmur, Dengan Luas 2.106 M ²	Rp. -
			Sertifikat Hak Milik Nomor 218/ Desa Pantai Makmur Dengan Luas 975 M ²	Rp. -
			Sertifikat Hak Milik No. 170/ Desa Pantai Makmur Dengan Luas 300 M ²	Rp. -
			Sertifikat Hak Milik No. 481/ 2013 Tanggal 28 Maret 2013 Dengan Luas 514 M ²	Rp3.090.000

8 Bahwa dalam undangan tersebut dengan jelas disebutkan "Musyawarah" namun Para Pemilik Tanah termasuk Para Pemohon Keberatan tidak diberi kesempatan untuk bernegosiasi atau bermusyawarah mengenai nilai ganti

Halaman 5 dari 37 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kepada hasil Appraisal yang ditunjuk dan untuk keberatan Termohon Keberatan menyerahkan langsung kepada Pengadilan; Pasal 66 ayat (1) dan (4) PERPRES Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan "besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dijadikan "dasar musyawarah menetapkan ganti kerugian"; Pasal 72 ayat (1) dan (4) PERPRES Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan "hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan." Faktual pada saat undangan tidak ada musyawarah maupun hasil kesepakatan apapun, yang ada hanya Pemilik Tanah termasuk Para Pemohon Keberatan harus menerima Nilai Ganti Rugi yang telah ditetapkan oleh Appraisal;

9. Bahwa ganti rugi yang ditetapkan oleh Termohon Keberatan tidak menggambarkan kesungguhan Pemerintah dalam menghormati hak-hak warga Negeranya termasuk dalam kepemilikan tanah, sebagaimana tujuan pengadaan tanah yang diatur dalam pasal 3 Undang Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan "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";
10. Bahwa Para Pemohon Keberatan merasa keberatan dengan nilai Penggantian yang diberikan oleh Termohon Keberatan karena tidak layak dan adil bagi Para Pemohon Keberatan serta tidak memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Para Pemohon Keberatan sebagaimana amanat pasal 2 huruf h Undang Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan: Pengadaan tanah untuk kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan atas: kesejahteraan dan dipertegas dalam Undang Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan: "yang dimaksud dengan azas kesejahteraan" adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas" Dalam hal ini Termohon Keberatan dalam memberikan ganti rugi harus sesuai dengan harga pasaran umum dan bagi masyarakat yang melepaskan hak atas tanahnya tersebut harus menambah atau meningkatkan kemakmurannya, bukan sebaliknya;
11. Bahwa penilaian harga ganti rugi yang diberikan terkesan dipaksakan

Halaman 6 dari 37 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang jauh dari kata adil dan layak bagi Para Pemohon

Keberatan dan Para Pemohon Keberatan menilai Tim Appraisal yang ditunjuk Termohon Keberatan tidak obyektif dalam menaksir harga tanah;

12. Bahwa harga jual atau harga pasaran umum di area Desa Segara Makmur Kecamatan Taruma Jaya bisa mencapai Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) sedangkan di Desa Pantai Makmur Kecamatan Taruma Jaya yang berlokasi strategis dipinggir jalan bisa mencapai Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah);

13. Bahwa Para Pemohon Keberatan meminta nilai ganti rugi sesuai dengan harga jual atau harga pasaran umum yang berlaku dengan dasar pertimbangan sebagaimana diuraikan dibawah ini;

Desa Segara Makmur Kecamatan Tarumajaya:

13.1 Harga tanah di lokasi milik Pemohon Keberatan I dan Pemohon Keberatan II yang terletak di Desa Segara Makmur Kecamatan Tarumajaya terletak diwilayah perbatasan antara Kabupaten Bekasi dan Jakarta Utara serta merupakan zona pergudangan dari Pelabuhan Tanjung Priuk;

13.2 NJOP atas tanah Pemilik Pemohon Keberatan I dan Pemohon Keberatan II per m² Rp.243.000,00 (dua ratus empat puluh tiga ribu rupiah) dan harga jual yang berlaku (pasaran) sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) oleh Termohon Keberatan dipukul rata dengan nilai ganti rugi per m² Rp.600.000,00 (enam ratus ribu rupiah);

13.3 Sebagai perbandingan dengan Pemohon Keberatan I sampaikan dimana pada bulan Juli 2017 bidang tanah Pemohon Keberatan I yang terletak di Desa Segara Jaya, Kecamatan Tarumajaya seluas 1.177 M² dengan NJOP per M² Rp64.000,00 (enam puluh empat ribu rupiah) dengan data kepemilikan berupa Akta Jual Beli oleh Termohon Keberatan juta lima ratus dua ribu rupiah) padahal lokasi Pemohon Keberatan I letaknya tidak strategis dan jauh dari jalan raya;

Desa Pantai Makmur Kecamatan Tarumajaya:

13.4 Bahwa Obyek Lahan milik Pemohon Keberatan I yang terletak di Desa Pantai Makmur Kecamatan Tarumajaya sebagaimana diuraikan di bawah ini:

NO	DASAR KEPEMILIKAN	LUAS	NILAI GANTI RUGI
1	Sertifikat Hak Milik No. 595/ Desa Pantai Makmur	1.239 M ²	Rp600.000
2	Sertifikat Hak Milik No. 596/ Desa Pantai Makmur	1.232 M ²	Rp600.000
3	Sertifikat Hak Milik Nomor 281/ Desa Pantai Makmur	433 M ²	Rp2.062.000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

No	Deskripsi Objek	Luas	Nilai
5	Sertifikat Hak Milik No. 181/ Desa Pantai Makmur	510 M ²	Rp3.090.000
6	Sertifikat Hak Milik Nomor 283/ Desa Pantai Makmur	2.106 M ²	Rp. -
7	Sertifikat Hak Milik Nomor 218/ Desa Pantai Makmur	975 M ²	Rp. -
8	Sertifikat Hak Milik No. 170/ Desa Pantai Makmur	300 M ²	Rp. -

Walaupun kepemilikan obyek lahan *a quo* tidak dalam satu induk akan tetapi merupakan 8(delapan) bidang yang saling menyatu dalam satu wilayah antara satu bidang dengan bidang lain. Namun oleh Termohon Keberatan hanya dihitung 5 (lima) bidang dan dilakukan berdasarkan bidang perbidang dan dibeda-bedakan satu bidang dengan bidang yang lain. Sedangkan 3 (tiga) bidang obyek lahan *a quo* tidak dijadikan penghitungan;

No	DASAR KEPEMILIKAN	LUAS	NILAI GANTI RUGI
1	Akte Jual Beli No. 481/2013 tanggal 28 Maret 2013	514 M ²	Rp 3.090.000

13.5 Bahwa obyek lahan *a quo* diatas milik Pemohon Keberatan I memiliki nilai ekonomis yang sangat tinggi, karena berbeda disepan lokasi Jalan Raya Taruna Jaya yang dapat dilalui atau diakses oleh truk container karena tidak jauh dari Pelabuhan Internasional Tanjung Priuk, serta letaknya yang begitu strategis karena bisa untuk menampung peti kemas;

13.6 Bahwa Pemohon Keberatan I membandingkan nilai harga tanah milik Pemohon Keberatan I yang juga terdampak tol Cibitung-Cilincing yang terletak di Desa Segara Jaya Kecamatan Tarumajaya diberikan ganti rugi jauh lebih tinggi Termohon Keberatan sebesar Rp1.500.000,00/M² meski NJOP Tahun 2017 hanya sebesar Rp64.000,00/M² padahal lokasi tanah jauh dari jalan raya (utama) (catatan sudah dibayarkan oleh Termohon Keberatan pada tanggal 21 Juni 2017);

13.7 Bahwa lokasi tanah aquo sudah beberapa orang yang berminat untuk membeli karena dapat digunakan sebagai gudang atau penampungan peti kemas, dimana pada tahun 2015 ada calon pembeli yang mengajukan penawaran sebesar Rp5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah)/M², namun oleh Pemohon Keberatan I penawaran tersebut belum diterima mengingat pasaran harga ditahun 2015 permeter sebesar Rp6.500.000,00;

14. Bahwa oleh karenanya patut dan wajar apabila bidang tanah yang dimiliki



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI dalam beberapa putusannya telah memberikan Keputusan dalam hal; menilai terhadap besarnya ganti kerugian sebagaimana terlihat dalam:

15.1 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 475/Pdt.G/2013 antara Rohayah dkk melawan Pemerintah Republik Indonesia qq Menteri Pekerjaan Umum qq Dirjen Bina Marga qq Ketua Satuan Kerja Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok dkk, dapat diambil kesimpulan: "Hakim malalui putusannya memberikan harga ganti rugi tanah menjadi sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) per M²";

15.2 Putusan Makhkamah Agung RI Nomor 610 K/Sip/1968 tanggal 23 Mei 1970 perkara R.Soegiyono melawan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Kotamadya Blitar dimana kaidah dasarnya: bahwa hakim dalam menetapkan besarnya ganti kerugian harus menetapkan menurut keadilan (*ex aequo et bono*), hakim berwenang untuk menetapkan berapa sepatasnya harus dibayar, hal ini tidak melanggar Pasal 178 ayat (3) HIR;

Menimbang, bahwa pada persidangan pertama tanggal 5 September 2017 Pemohon Keberatan telah mengajukan perbaikan perubahan adalah sebagai berikut:

Perubahan Posita Pada Angka 1 Permohonan, menjadi:

1. Bahwa Para Pemohon Keberatan adalah pemilik sah atas bidang-bidang tanah yang terletak Di Desa Segara Makmur dan Desa Pantai Makmur Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi yang terdampak Pembebasan Lahan Tol Cibitung Cilincing, dengan perincian sebagaimana diuraikan dibawah ini:

NO	NAMA PEMILIK	ALAMAT PEMILIK	DATA KEPEMILIKAN TANAH DAN BANGUNAN	TOTAL LUAS
DESA SEGARA MAKMUR – TARUMA JAYA				
1	PURNAMA HALIM	Jl.Mangga Besar IV P/40 Rt. 010 Rw. 005 Kelurahan Taman Sari Kecamatan Taman Sari Kotamadya Jakarta Barat	- Sertifikat Hak Milik Nomor 2391/ Desa Segara Makmur. - Letak Objek di Kp. Poncol RT 04 RW 15 Desa Segara Makmur Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten	5.156 M ²

Halaman 9 dari 37 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2	JUNIAH TJAKRAWALA	Gading Kirana Timur VI G7/60 Rt. 010 Rw. 008 Kelurahan Kelapa Gading Kecamatan Kelapa Gading Kotamadya Jakarta Utara	- Akta Jual Beli No. 1362/2011 tanggal 31 Desember 2011 - Letak Objek di Kp. Blencong RT 06 RW 12 Desa Segara Makmur Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi.	3.522 M ²
DESA PANTAI MAKMUR – TARUMA JAYA				
1	PURNAMA HALIM	Jl. Mangga Besar IV P/40 Rt. 010 Rw. 005 Kelurahan Taman Sari Kecamatan Taman Sari Kotamadya Jakarta Barat	- Sertifikat Hak Milik No. 595/ Desa Pantai Makmur. - Letak Objek di Kp. Tanah Baru Rt. 01 Rw. 06 Desa Pantai Makmur Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi.	1.239 M ²
			- Sertifikat Hak Milik No. 596/ Desa Pantai Makmur. - Letak Objek di Kp. Tanah Baru Rt. 01 Rw. 06 Desa Pantai Makmur Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi.	1.232 M ²
			- Sertifikat Hak Milik Nomor 281/ Desa Pantai Makmur. - Letak Objek di Kp. Tanah Baru Rt. 003 Rw. 07 Desa Pantai Makmur Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi.	433 M ²
			- Sertifikat Hak Milik Nomor 282/ Desa	2.106 M ²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			- Letak Objek di Kp. Tanah Baru Rt. 001 Rw. 06 Desa Pantai Makmur Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi.	
			- Sertifikat Hak Milik Nomor 283/ Desa Pantai Makmur. - Letak Objek di Kp. Tanah Baru Rt. 010 Rw. 06 Desa Pantai Makmur Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi.	2.106 M ²
			- Sertifikat Hak Milik No. 181/ Desa Pantai Makmur. - Letak Objek di Kp. Tanah Baru Rt. 002 Rw. 06 Desa Pantai Makmur Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi.	510 M ²
			- Sertifikat Hak Milik Nomor 216/ Desa Pantai Makmur. - Letak Objek di Kp. Tanah Baru Rt. 010 Rw. 06 Desa Pantai Makmur Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi.	975 M ²
			- Sertifikat Hak Milik No. 170/ Desa Pantai Makmur. - Letak Objek di Kp. Tanah Baru Rt. 001 Rw. 07 Desa Pantai	300 m ²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			Tarumajaya Kabupaten Bekasi.	
			- Akte Jual Beli No. 481 /2013 Tanggal 28 Maret 2013. - Letak Objek di Kp. Tanah Baru Rt. 001 Rw. 07 Desa Pantai Makmur Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi.	514 M ²

Perubahan Posita Pada Angka 7 Permohonan, menjadi:

- Bahwa setelah Para Pemohon Keberatan membuka amplop tertutup ternyata berisi Nilai Penggantian yang dikeluarkan oleh Toto Suharto & Rekan (Business & Property Valuer) selaku Pihak Appraisal yang ditunjuk oleh Termohon Keberatan. Adapun nilai ganti rugi yang ditetapkan atas bidang tanah Para Pemohon Keberatan sebagaimana diuraikan dibawah ini :

NO	NAMA PEMILIK	ALAMAT PEMILIK	DATA KEPEMILIKAN TANAH DAN BANGUNAN	GANTI RUGI PER M ²
DESA SEGARA MAKMUR – TARUMA JAYA				
1	PURNAMA HALIM	Jl. Mangga Besar IV P/40 RT 10 RW 05 Kelurahan Taman Sari Kecamatan Taman Sari Kotamadya Jakarta Barat	- Sertifikat Hak Milik Nomor 2391/ Desa Segara Makmur - Dengan Luas 5.156 M ² - NJOP Per M ² Rp. 243.000,00	Rp. 600.000
2	JUNIAH TJAKRAWALA	Gading Kirana Timur VI G7/60 Rt. 010 Rw. 008 Kelurahan Kelapa Gading Kecamatan Kelapa Gading Kotamadya Jakarta Utara	- Akta Jual Beli No. 1362/2011 tanggal 31 Desember 2011 - Dengan Luas 3.522 M ² - NJOP Per M ² Rp. 160.000,00	Rp. 600.000
DESA PANTAI MAKMUR – TARUMA JAYA				



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

		IV P/40 Rt. 010 Rw. 005 Kelurahan Taman Sari Kecamatan Taman Sari Kotamadya Jakarta Barat	Milik No. 595/ Desa Pantai Makmur - Dengan Luas 1.239 M2 - NJOP Per M ² Rp. 285.000,00	600.000
			- Sertifikat Hak Milik No. 596/ Desa Pantai Makmur - Dengan Luas 1.232 M ² - NJOP Per M ² Rp. 285.000,00	Rp. 600.000
			- Sertifikat Hak Milik Nomor 281/ Desa Pantai Makmur - Dengan Luas 433 M ² - NJOP Per M ² Rp. 537.000,00	Rp. 2.062.000
			- Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Desa Pantai Makmur - Dengan Luas 2.106 M ² - NJOP Per M ² Rp. 285.000,00	Rp. 600.000
			- Sertifikat Hak Milik No. 181/ Desa Pantai Makmur - Dengan Luas 510 M ² - NJOP Per M ²	Rp. 3.090.000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			<ul style="list-style-type: none"> - Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Desa Pantai Makmur - Dengan Luas 2.106 M² - NJOP Per M² Rp. 285.000,00 	Rp. -
			<ul style="list-style-type: none"> - Sertifikat Hak Milik Nomor 216/Desa Pantai Makmur - Dengan Luas 975 M² - NJOP Per M² Rp. 200.000,00 	Rp. -
			<ul style="list-style-type: none"> - Sertifikat Hak Milik No. 170/Desa Pantai Makmur - Dengan Luas 300 M² - NJOP Per M² Rp. 200.000,00 	Rp. -
			<ul style="list-style-type: none"> - Akte Jual Beli No. 481 / 2013 Tanggal 28 Maret 2013 - Dengan luas 514 M² - NJOP Per M² Rp. 537.000,00 	Rp. 3.090.000

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Pemohon Keberatan mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Keberatan dari Para Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menetapkan Para Pemohon Keberatan adalah pihak yang berhak atas tanah yang dijadikan proyek pembangunan jalan tol Cibitung-Cilincing



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Sebelumnya telah diputuskan dalam putusan No. 11/2017/PT/UN/2017 tentang Pembatalan Ganti Rugi yang dikeluarkan oleh Termohon Keberatan terhadap bidang tanah milik Para Pemohon Keberatan sebagaimana posita angka 7;

4. Menetapkan harga bidang tanah milik:
 - 4.1 Para Pemohon Keberatan yang terletak di Desa Segara Makmur Kecamatan Tarumajaya sebagaimana disebut dalam posita angka 1 yang dijadikan proyek pembangunan Jalan Tol Cibitung-Cilincing oleh Termohon Keberatan setiap 1 M² (satu meter persegi) sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
 - 4.2 Pemohon Keberatan I yang terletak di Desa Pantai Makmur Kecamatan Tarumajaya sebagaimana disebut dalam posita angka 1 yang dijadikan proyek pembangunan Jalan Tol Cibitung-Cilincing oleh Termohon Keberatan setiap 1 M² (satu meter persegi) sebesar Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah);
5. Menghukum untuk membayar ganti rugi seluruh bidang tanah milik:
 - 5.1. Para Pemohon Keberatan yang terletak di Desa Segara Makmur Kecamatan Tarumajaya sebagaimana disebut dalam posita angka 1 yang dijadikan proyek pembangunan Jalan Tol Cibitung-Cilincing oleh Termohon Keberatan setiap 1 M² (satu meter persegi) sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
 - 5.2. Para Pemohon Keberatan yang terletak di Desa Pantai Makmur Kecamatan Tarumajaya sebagaimana disebut dalam posita angka 1 yang dijadikan proyek pembangunan Jalan Tol Cibitung-Cilincing oleh Termohon Keberatan setiap 1 M² (satu meter persegi) sebesar Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah);
6. Menghukum Termohon Keberatan untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
7. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, maka Para Pemohon Keberatan mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequa et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Keberatan tersebut Termohon Keberatan mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Gugatan Kurang Pihak:

Bahwa gugatan kurang pihak karena Permohonan keberatan yang

Halaman 15 dari 37 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan menghisutsebagung ke

Direktorat Jenderal Bina Marga, Direktorat Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan dan Fasilitas Daerah, Satuan Kerja Inventarisasi dan Pengadaan Lahan, Pengadaan Tanah Jalan Tol Cibitung Cilincing di Desa Buni Bhakti Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 97.1/KEP/300-32.16/X/2016 tanggal 06-10-2016;

Bahwa Para Pemohon Keberatan mengajukan Permohonan Keberatan disebabkan karena Para Pemohon tidak menyetujui besarnya nilai ganti rugi atas sebidang tanah milik Para Pemohon keberatan yang terkena proyek Pengadaan tanah jalan tol Cibitung – Cilincing yang terletak di Desa Buni Bhakti, Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi;

Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik dalam melaksanakan penilaian atas nilai ganti rugi berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 97.1/KEP/300-32.16/X/2016 tanggal 06-10-2016, selanjutnya ditindaklanjuti dengan melakukan kontrak kerja dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Bina Marga, Direktorat Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan dan Fasilitas Daerah, Satuan Kerja Inventarisasi Dan Pengadaan Lahan, Pengadaan Tanah Jalan Tol Cibitung Cilincing sebagai Pihak yang memerlukan tanah, sebagaimana Surat Perintah Kerja (SPK) No. Hk. 02.03/440357/027/X/07.2 tanggal 7 Oktober 2016;

Bahwa berdasarkan dalil dalil Termohon Keberatan sebagaimana telah diuraikan di atas maka sudah sepatutnya Permohonan Keberatan yang dimohonkan oleh Pemohon Keberatan melalui gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi dinyatakan Kurang Pihak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 447/Pdt.G/2017/PN.Bks tanggal 5 Oktober 2017 dengan amar sebagai berikut:

- I. Mengabulkan Keberatan Para Pemohon Keberatan untuk sebagian;
- II. Menetapkan Para Pemohon Keberatan adalah pihak yang berhak atas tanah yang dijadikan proyek pembangunan jalan tol Cibitung-Cilincing;
- III. Membatalkan Nilai Ganti Rugi yang dikeluarkan oleh Termohon Keberatan terhadap bidang tanah milik:

NO	NAMA PEMILIK	STATUS KEPEMILIKAN	LUAS	NO BIDANG	HARGA PER METER
DESA SEGARA MAKMUR- TARUMA JAYA					
1	PURNAMA HALIM	Sertifikat Hak Milik Nomor 2391/Desa Segara Makmur	5.156 M ²	065	Rp600.000
2	JUNIAH TJKRAWALA	Akta Jual Beli No. 1362/2011 tanggal 31	3.522 M ²	002	Rp600.000

Halaman 16 dari 37 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id DESA PANTAI MAKMUR – TARUMA JAYA

1	PURNAMA HALIM	Sertifikat Hak Milik No. 595/ Desa Pantai Makmur	1.239 M ²	64A	Rp600.000
2		Sertifikat Hak Milik No. 596/ Desa Pantai Makmur	1.232 M ²	64B	Rp600.000
3		Sertifikat Hak Milik Nomor 281/ Desa Pantai Makmur	433 M ²	66A	Rp2.062.000
4		Sertifikat Hak Milik Nomor 282/ Desa Pantai Makmur	2.106 M ²	66B	Rp600.000
5		Sertifikat Hak Milik No. 181/ Desa Pantai Makmur	510 M ²	87A	Rp3.090.000
6		Sertifikat Hak Milik No. 481/ Desa Pantai Makmur	514 M ²	110	Rp3.090.000

IV. Menetapkan harga bidang tanah milik:

NO	NAMA PEMILIK	STATUS KEPEMILIKAN	LUAS	NO BIDANG	HARGA PERMETER
DESA SEGARA MAKMUR- TARUMA JAYA					
1	PURNAMA HALIM	Sertifikat Hak Milik Nomor 2391/ Desa Segara Makmur	5.156 M ²	065	Rp1.500.000
2	JUNIAH TJAKRAWALA	Akta Jual Beli No. 1362/2011 tanggal 31 Desember 2011	3.522 M ²	002	Rp1.400.000
DESA PANTAI MAKMUR – TARUMA JAYA					
1	PURNAMA HALIM	Akta Jual Beli No. 481/ Desa Pantai Makmur	514 M ²	110	Rp4.000.000
2		Sertifikat Hak Milik No. 181/ Desa Pantai Makmur	510 M ²	87A	Rp4.000.000
3		Sertifikat Hak Milik Nomor 281/ Desa Pantai Makmur	433 M ²	66A	Rp4.000.000
4		Sertifikat Hak Milik Nomor 282/ Desa Pantai Makmur	2.106 M ²	66B	Rp3.000.000
5		Sertifikat Hak Milik No. 595/ Desa Pantai Makmur	1.239 M ²	64A	Rp2.900.000
6		Sertifikat Hak Milik No. 596/ Desa Pantai Makmur	1.232 M ²	64B	Rp2.900.000

V. Menghukum untuk membayar ganti rugi seluruh bidang tanah milik:

Halaman 17 dari 37 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

NO	NAMA PEMILIK	STATUS KEPEMILIKAN	LUAS	BIDANG	PERMETER
DESERTA SEGARA MAKMUR- TARUMA JAYA					
1	PURNAMA HALIM	Sertifikat Hak Milik Nomor 2391/ Desa Segara Makmur	5.156 M2	065	Rp1.500.000
2	JUNIAH TJAKRAWALA	Akta Jual Beli No. 1362/2011 tanggal 31 Desember 2011	3.522 M2	002	Rp1.400.000
DESERTA PANTAI MAKMUR – TARUMA JAYA					
1	PURNAMA HALIM	Akta Jual Beli No. 481/ Desa Pantai Makmur	514 M ²	110	Rp4.000.000
2		Sertifikat Hak Milik No. 181/ Desa Pantai Makmur	510 M ²	87A	Rp4.000.000
3		Sertifikat Hak Milik Nomor 281/ Desa Pantai Makmur	433 M ²	66A	Rp4.000.000
4		Sertifikat Hak Milik Nomor 282/ Desa Pantai Makmur	2.106 M ²	66B	Rp3.000.000
5		Sertifikat Hak Milik No. 595/ Desa Pantai Makmur	1.239 M ²	64A	Rp2.900.000
6		Sertifikat Hak Milik No. 596/ Desa Pantai Makmur	1.232 M ²	64B	Rp2.900.000

Sebelum dijadikan proyek pembangunan Jalan Tol Cibitung-Cilincing oleh Termohon Keberatan;

- VI. Menghukum Termohon Keberatan untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
- VII. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.351.000,00 (tiga juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini dibacakan dengan hadirnya kepada Termohon Keberatan pada tanggal 5 Oktober 2017, kemudian terhadapnya oleh Termohon Keberatan dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Oktober 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 447/Pdt.G/2017/PN.Bks *juncto* Nomor 64/Akta.K/2017/PN.Bks yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Oktober 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Termohon Keberatan tersebut telah diberitahukan kepada Para Pemohon Keberatan pada tanggal 30 Oktober 2017;

Kemudian Para Termohon Kasasi I/Para Pemohon Keberatan mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memanggil para sesudah putusan terakhir ini dibacakan dengan hadirnya Para Pemohon Keberatan pada tanggal 5 Oktober 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Keberatan dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 November 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Oktober 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 447/Pdt.G/2017/PN.Bks *juncto* Nomor 64/Akta.K/2017/PN.Bks yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Oktober 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi II/Para Pemohon Keberatan tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Keberatan pada tanggal 27 Oktober 2017;

Kemudian Termohon Kasasi II/Termohon Keberatan tidak mengajukan tanggapan;

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 Pemohon Kasasi I/ Termohon Keberatan dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

A. Formalitas Alasan:

1. Keberatan perkara *a quo* Kurang Pihak (karena Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat *cq.* Direktorat Jenderal Bina Marga *cq.* Direktorat Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan Dan Fasilitas Daerah *cq.* Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah Jalan Tol Cibitung-Cilincing tidak ditarik sebagai Pihak dalam Permohonan Keberatan);
2. Bahwa Keberatan perkara *a quo* jelas kurang pihak karena berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf b PERMA Nomor 3 Tahun 2016 tentang Persyaratan Pengajuan Keberatan secara tegas disebutkan:
"Keberatan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia oleh Pemohon Keberatan atau kuasanya yang memuat:
 - a.;
 - b. identitas termohon keberatan, memuat:
 - 1) nama dan tempat kedudukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan

Halaman 19 dari 37 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Termohon Kasasi jelas mengetahui jika pihak yang bertindak selaku Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah/lahan adalah Kementerian pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat *cq.* Direktorat Jenderal Bina Marga *cq.* Direktorat Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan Dan Fasilitas Daerah *cq.* Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung, hal ini dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Bahwa Termohon Kasasi pada tanggal 10 Agustus 2017 telah diundang oleh Pemohon Kasasi untuk melakukan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian bersama dengan Kementerian pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat *cq.* Direktorat Jenderal Bina Marga *cq.* Direktorat Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan dan Fasilitas Daerah *cq.* Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung selaku instansi pemerintah yang memerlukan tanah;
- b. Bahwa Termohon Kasasi jelas mengakui telah menerima undangan musyawarah tersebut sebagaimana surat undangan Pemohon Kasasi No. 807/500-3216/VII/2017 tanggal 28 Juli 2017 yang diselenggarakan tanggal 8 Agustus 2017 bertempat di desa Segara makmur dan Surat Undangan No. 820/500-3216/VII/2017 tanggal 28 Juli 2017 yang diselenggarakan tanggal 8 Agustus di desa Pantai Makmur;
- c. Bahwa Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian dilaksanakan pada hari Selasa 8 Agustus 2017, bertempat di Kantor Desa Segara Makmur dan Pantai Makmur dihadiri oleh Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi dan Kementerian pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat *cq.* Direktorat Jenderal Bina Marga *cq.* Direktorat Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan Dan Fasilitas Daerah *cq.* Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung selaku instansi pemerintah yang memerlukan tanah;
- d. Bahwa kehadiran Termohon Kasasi dan Kementerian pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat *cq.* Direktorat Jenderal Bina Marga *cq.* Direktorat Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan Dan Fasilitas Daerah *cq.* Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah Jalan Tol Cibitung-Cilincing dalam Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian juga diperkuat oleh kesaksian dari Masad, b, Minah Zalih, Oding 4 Agus Sopyan, Hj.

Halaman 20 dari 37 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2017



e. Bahwa hasil Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian tersebut dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Nomor 09/BA-32.16/VIII/2017 tertanggal 8 Agustus 2017 untuk Desa Segara Makmur dan Berita Acara Kesepakatan Nomor 08/BA-32.16/VIII/2017 tertanggal 8 Agustus 2017 untuk Desa Pantai Makmur; (Vide lampiran bukti T-2);

f. Bahwanamun demikian, dalam Keberatan perkara *a-quo* Termohon Kasasi tidak menarik/mengikutkan pihak Kementerian pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat *cq.* Direktorat Jenderal Bina Marga *cq.* Direktorat Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan Dan Fasilitas Daerah *cq.* Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah Jalan Tol Cibitung-Cilincing selaku instansi pemerintah yang memerlukan tanah sebagai pihak yang digugat maka jelas Keberatan perkara *a-quo* Keberatan tidak memenuhi syarat formal sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b Perma Nomor 3 Tahun 2016;

g. Bahwa oleh karena Keberatan perkara *a-quo* jelas terbukti tidak memenuhi syarat formal maka harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sesuai ketentuan Pasal 20 huruf d PERMA Nomor 3 Tahun 2016, yang menyebutkan:

“Amar putusan sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 huruf g pada pokoknya memuat:

dalam hal Pemohon Keberatan tidak mempunyai kedudukan hukum, diajukan melewati tenggang waktu, dan/atau Keberatan tidak memenuhi syarat formal lainnya;

1. menyatakan Keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima;
2. menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara;”

B. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Terkait Pelaksanaan Musyawarah Bentuk Ganti Rugi Pelaksanaan Pengadaan Tanah;

- Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusan perkara perdata No. 447/Pdt.G/2017/ PN.Bks tanggal 5 Oktober 2017 yang menyatakan tidak ditemukannya adanya bukti Berita Acara hasil Penilaian oleh Team Jasa penilai Publik dan Berita Acara Kesepakatan padahal berdasarkan bukti P.1.II-5 dan P.1.II-



Pengadilan Negeri mengadakan musyawarah di Desa Segara Makmur maupun di Pantai Makmur. Selanjutnya dengan tidak adanya Berita Acara Kesepakatan, maka membuktikan tidak pernah terjadi adanya Musyawarah sehingga tidak memenuhi ketentuan Pasal 72 ayat (2) Perpres Nomor 71 tahun 2012 dan cukup beralasan Nilai ganti Rugi yang dikeluarkan oleh Termohon terhadap bidang tanah milik Pemohon sudah dilayaknya harus dibatalkan;

- Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* sebagaimana tersebut di atas telah bertentangan dengan UU Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 38 ayat (1) *juncto* Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 73 ayat (1) yang pada intinya berbunyi:
“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) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian, Pasal 68 ayat (3)...”
- Bahwa selanjutnya berdasarkan sesuai ketentuan Pasal 72 ayat (1) Perpres Nomor 71 Tahun 2012 berbunyi: hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan, selanjutnya ayat (2) Pasal 72 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan Berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
 - Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya yang setuju beserta bentuk ganti kerugian yang disepakati;
 - Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju dan;
 - Pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasanya;
- Selanjutnya pada ayat (3) di atur bahwa berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh pelaksana pengadaan tanah dan pihak yang berhak atau kuasanya;
- Bahwa dalam pertimbangan hukumnya tersebut di atas sudah sangat jelas *Judex Facti* menerapkan ayat (2) Pasal 72 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan Berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) isinya memuat: “...pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya yang setuju beserta bentuk ganti kerugian yang disepakati”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang menjadi pertimbangan hukum *Judex Facti*

menyatakan isi Berita Acara Kesepakatan yang ditandatangani Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi/Pemohon Keberatan memuat bentuk ganti kerugian yang disepakati, tidak memuat harga atau nilai ganti rugi yang disepakati;

- Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, dengan sangat tegas dijelaskan, musyawarah yang dilaksanakan adalah bentuk dan/atau besarnya Ganti kerugian. Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 hari kerja apabila tidak sepakat dengan nilai ganti rugi yang disampaikan kepada yang berhak. Ketentuan ini mengandung makna sebagai berikut:
 - a. Tahap pertama Pelaksana diwajibkan untuk melakukan kegiatan musyawarah bentuk ganti kerugian yang diinginkan oleh pihak yang berhak. Dalam Musyawarah di Desa Buni Bhakti bentuk ganti kerugian yang diinginkan adalah uang;
 - b. Tahap kedua, apabila telah sepakat bentuk ganti kerugian yang diinginkan dalam bentuk uang maka pihak yang berhak menandatangani Berita Acara Kesepakatan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian. Berita Acara kesepakatan telah ditandatangani oleh Pemohon Keberatan;
 - c. Tahap ketiga, Pemohon Keberatan menerima amplop yang berisi nilai ganti rugi bidang perbidang hasil penilaian yang dilakukan oleh KJPP Toto Suharto dan Rekan (pemberian nilai oleh Pelaksana dilakukan dalam bentuk amplop tertutup karena setiap masing-masing bidang nilai ganti ruginya berbeda);
 - d. Tahap keempat, Pemohon Keberatan membuka amplop yang telah diterima untuk mengetahui besarnya nilai ganti rugi yang diterima oleh masing masing pihak yang berhak sesuai dengan bidang tanahnya masing-masing;
 - e. Tahap kelima kepada pihak yang berhak apabila setuju dengan nilai ganti rugi hasil penilaian dari Toto Suharto dan Rekan dapat menandatangani surat pernyataan persetujuan nilai ganti rugi dan menyampaikan kepada pelaksana agar secepatnya dilakukan pembayaran ganti rugi. Sedangkan terhadap pihak yang tidak sepakat dengan besarnya nilai ganti rugi dapat mengajukan permohonan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu 14 hari kerja bukan kepada pelaksana pengadaan tanah

Halaman 23 dari 37 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil dalil sebagaimana tersebut maka secara garis besar terdapat 5 (lima) hal pokok yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi pada saat melaksanakan Musyawarah bentuk ganti Kerugian yaitu:

- a. Membahas bentuk ganti kerugian yang diinginkan pihak yang berhak;
- b. Penandatanganan berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian;
- c. Penyerahan/penyampaian nilai ganti rugi hasil penilaian dari KJPP Toto Suharto dan Rekan;
- d. Memberikan waktu 14 hari kepada pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan keberatan ke Pengadilan Negeri setempat apabila tidak sepakat dengan besarnya nilai ganti rugi yang telah disampaikan;
- e. Dilarang melakukan tindakan negosiasi harga/tawar menawar nilai ganti rugi apabila yang berhak yang tidak disepakati nilai ganti rugi hasil penilaian KJPP (lembaga independen);

Semua kegiatan dalam musyawarah bentuk ganti kerugian tetap dilaksanakan oleh Pemohon Kasasi dalam musyawarah Bentuk Ganti Rugi di Desa Buni Bakti;

- Bahwa berdasarkan dalil dalil Pemohon Kasasi sebagaimana diuraikan di atas sangat jelas sekali telah terjadi kekeliruan *Judex Facti* dalam penerapan hukum terkait pertimbangan hukumnya yang menyatakan bahwa tidak ada nilai ganti rugi dalam Musyawarah maka menurut pendapat pengadilan penilaian ganti rugi tersebut dapat dikatakan masih premature dan belum ada kejelasan tentang penilaian harga;
- Bahwa dalam Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian yang dilaksanakan di Desa 10 Agustus 2016, Pemohon Kasasi telah menyampaikan hasil penilaian Ganti kerugian dari lembaga independen KJPP Toto Suharto dan Rekan selaku Lembaga Penilai ganti rugi pengadaan tanah Jalan Tol Cibitung Cilincing;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1 Nomor 11 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 berbunyi Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut penilai adalah orang perorangan yang melakukan penilaian secara Independen dan Profesional yang telah mendapat ijin praktek penilai dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari lembaga pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah. Ketentuan ini mengandung makna lembaga penilai pertanahan yang

Halaman 24 dari 37 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagai lembaga penilai ganti rugi Tol Cibitung Cilincing merupakan lembaga Penilai yang independen dan professional yang hasil penilaiannya dapat dipertanggungjawabkan baik secara administrasi dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan, sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan (2) UU Nomor 2 tahun 2012 yang berbunyi:

- (1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan;
 - (2) Pelanggaran terhadap kewajibang penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan;
- Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas sangat keliru *Judex Facti* memahami Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang secara tegas mengakui keberadaan Lembaga Independen Penilai Ganti Rugi tanah pengadaan Tanah, oleh karena itu Sangatlah keliru bila *Judex Facti* menyatakan hasil penilaian Tim Appraisal masih bersifat *premature* dan belum ada kejelasan tentang penilaian harga;
 - Bahwa berdasarkan dalil dalil Pemohon Kasasi sebagaimana tersebut di atas maka telah terjadi kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* maka sudah sepatutnya putusan perkara perdata No. 447/Pdt.G/PN.Bks. 2017 dinyatakan batal demi hukum;
- C. Bahwa Telah Terjadi Pertentangan Pertimbangan Hukum Yang Dilakukan *Judex Facti* Sehingga Mengakibatkan Kesalahan Dalam Mengambil Keputusan;
- Bahwa kekeliruan yang sangat luar biasa yang dilakukan *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya tersebut di atas adalah terjadi pertimbangan hukum yang saling bertentangan satu sama lain yang dilakukan *Judex Facti* hal ini terlihat pada halaman 42 aliea 6 dengan halaman 44 alinea 1;
 - Bahwa dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* semula menyatakan sebagai berikut:
 - a. Bahwa selanjutnya sesuai dengan dengan Pasal 37 ayat (2) yang berbunyi: Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada Pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Selanjutnya sesuai ketentuan Pasal 72 ayat (1) Perpres Nomor 71 Tahun 2012 berbunyi: hasil kesepakatan dalam

Halaman 25 dari 37 hal. Put. Nomor 3454 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 dituangkan dalam berita acara kesepakatan, selanjutnya ayat (2) Pasal 72 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan Berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:

- Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya yang setuju beserta bentuk ganti kerugian yang disepakati;
- Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju dan;
- Pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasanya;

b. Selanjutnya pada ayat (3) di atur bahwa berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh pelaksana pengadaan tanah dan pihak yang berhak atau kuasanya;

– Bahwa dalam pertimbangan hukumnya tersebut di atas sudah sangat jelas *Judex Facti* menerapkan ayat (2) Pasal 72 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan Berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) isinya memuat:

“... Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya yang setuju beserta bentuk ganti kerugian yang disepakati”...

– Bahwa dengan tegas Pasal 72 ayat (1) dan (2) Perpres Nomor 71 Tahun 2012 yang menjadi pertimbangan hukum *Judex Facti* menyatakan isi Berita Acara Kesepakatan yang ditandatangani Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi/Pemohon Keberatan memuat bentuk ganti kerugian yang disepakati, tidak memuat harga atau nilai ganti rugi yang disepakati;

– Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* selanjutnya terjadi pertimbangan pada halaman 42 alinea 8 dan halaman 44 alinea 1, *Judex Facti* meyakini sebagai berikut;

- Tidak ada satu bukti pun yang bisa dipertimbangkan oleh Pengadilan yang menunjukkan bahwa telah terjadi Musyawarah nilai ganti rugi tanah milik pemohon keberatan dengan Termohon Keberatan/ Pemohon Kasasi sehingga menyebabkan nilai ganti rugi hasil penilaian dari Tim Appraisal harus dibatalkan karena *premature*;

– Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut saling bertentangan satu dengan yang lain karena dalam pertimbangan hukum yang lain *Judex Facti* menggunakan Pasal 72 ayat (1) dan (2) yang mana secara tegas menyatakan isi Berita Acara Musyawarah Kesepakatan adalah memuat bentuk ganti kerugian yang disepakati,

Halaman 26 dari 37 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Kasasi dengan Termohon Kasasi/Pemohon

Keberatan;

- Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan tersebut di atas Pemohon Kasasi menilai bahwa *Judex Facti* belum memahami secara mendalam mengenai ketentuan pengadaan tanah yaitu Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 juncto Perpres Nomor 71 Tahun 2012 juncto Peraturan KBPN Nomor 5 Tahun 2012 sehingga mengakibatkan kesalahan dalam penerapan hukum yang mengakibatkan kesalahan dalam mengambil keputusan;
- Bahwa sehubungan dengan kesalahan *Judex Facti* dalam menerapkan hukum dalam pertimbangan hukumnya yang mengakibatkan kesalahan dalam pengambilan keputusan maka sudah seharusnya putusan Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara perdata Nomor 447/Pdt.G/2017/PN Bks., sudah sepatutnya harus dibatalkan;

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

Keberatan Pertama:

1. Subekti dalam Bukunya berjudul Hukum Pembuktian, Jakarta: Pradnya Paramita, 1987 pada halaman 15 menyatakan: "Penerapan beban pembuktian atau pembagian beban pembuktian merupakan masalah hukum atau yuridis oleh karena didalam pertimbangannya baik Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi telah keliru menafsir bukti-bukti yang pada akhirnya, penerapan masalah yuridis tersebut dapat diperjuangkan sampai tingkat Kasasi di Mahkamah Agung"
2. Bahwa dalam Pertimbangan Hukum *Judex Facti* pada halaman 47 sampai dengan 48 Putusan *a quo* sebagaimana Para Pemohon Kasasi kutip menyatakan:
"Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas dirasa layak dan adil apabila nilai harga pada petitum 4 dikabulkan sebagian yaitu:

NO	NAMA PEMILIK	STATUS KEPEMILIKAN	LUAS	NO BIDANG	HARGA PERMETER
DESA SEGARA MAKMUR – TARUMA JAYA					
1	PURNAMA HALIM	Sertifikat Hak Milik Nomor 2391 / Desa Segara Makmur	5.156 M ²	065	Rp1.500.000
2	JUNIAH TJAKRAWALA	Akta Jual Beli No. 1362 / 2011 tanggal	3.522 M ²	002	Rp1.400.000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Sementara terhadap satu hamparan di desa pantai makmur masing-masing meminta Rp9.000.000,00/meter, Pengadilan berpendapat dirasa adil sesuai dengan Pasal 1 sub 2 dan 10 UU Nomor 2 Tahun 2012 dikabulkan sebagian yaitu:

1	PURNAMA HALIM	Akta Jual Beli No. 481/Desa Pantai Makmur	514 M ²	110	Rp 4.000.000
2	PURNAMA HALIM	Sertifikat Hak Milik No. 181/Desa Pantai Makmur	510 M ²	87A	Rp4.000.000

Dengan pertimbangan kedua bidang tersebut di pinggir Jalan Taruma Jaya. Kemudian kurang lebih 300 meter dari Jalan Tarumajaya ke arah perkampungan terdapat satu hamparan dengan 4 (empat) bidang yakni dibelakang 87A, bidang 66 A, 66 B kemudian bidang 64 A dan 64 B dikabulkan masing-masing menjadi yaitu:

1	PURNAMA HALIM	Sertifikat Hak Milik Nomor 281/Desa Pantai Makmur	433 M ²	66A	Rp 4.000.000
2		Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Desa Pantai Makmur	2.106 M ²	66B	Rp3.000.000
3		Sertifikat Hak Milik No. 595/Desa Pantai Makmur	1.239 M ²	64A	Rp2.900.000
4		Sertifikat Hak Milik No. 596/Desa Pantai Makmur	1.232 M ²	64B	Rp2.900.000

3. Bahwa setelah mempelajari dan dilakukan penelitian lebih jauh atas pertimbangan-pertimbangan yang terdapat didalam putusan *Judex Facti* yang dikaitkan dengan fakta-fakta hukum Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan keberatan karena *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dengan dasar:

3.1. Pertimbangan hukum *a quo* yang mengabulkan Permohonan Pemohon sebagian terkait besaran nilai ganti rugi bertolak belakang kepada fakta hukum yang sudah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* sendiri. Dimana dalam pertimbangan hukum halaman 46 Paragraf 2 secara tegas dinyatakan oleh *Judex Facti* "bahwa Desa Segara Makmur dikenal Jalan Raya Marunda lokasi tersebut merupakan Pusat Kawasan pergudangan dan Industri Skala Internasional berbatasan langsung dengan DKI Jakarta dan sepanjang Jalan Raya Marunda tersebut dipenuhi sederet gudang-gudang kontainer sampai ke daerah Jalan Raya Taruma Jaya dekat lokasi tanah Pemohon di Desa Pantai Makmur";
Selanjutnya disebutkan dalam pertimbangan hukum *a quo* Keterangan Agus Sopyan dan Hj. Khodijah didalam persidangan menyatakan: "bahwa pesatnya perkembangan di pinggir Jalan Desa Segara Makmur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dapat membuktikan Berita Acara Nilai Ganti Rugi yang

diserahkan dari Tim Penilaian/Appraisal;

Fakta hukum ini menunjukkan nilai ganti rugi yang diberikan oleh Termohon Kasasi dibuat secara sepihak tanpa didasarkan atas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Perpres Nomor 65 Tahun 2006;

Bahwa Pasal 2 huruf h Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang berbunyi : Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas kesejahteraan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak Yang Berhak dan masyarakat secara luas, oleh karena adanya proyek pembangunan jalan sering menimbulkan dampak yang negatif bagi masyarakat, antara lain:

1. Hilangnya pendapatan penduduk akibat tanah/lahan yang berkurang atau hilang sama sekali lahan/tanah yang dimilikinya;
2. Hilangnya mata pencaharian baik yang sifatnya sementara atau permanen;
3. Keresahan sosial dan terputusnya ikatan kekeluargaan yang disebabkan pemindahan penduduk dan/atau relokasi;

Pemerintah *incasu* Termohon Kasasi seyogyanya dalam memberikan ganti rugi harus sesuai dengan harga pasaran umum. Namun faktanya dibawah harga pasaran umum dan bagi masyarakat yang melepaskan hak atas tanahnya tersebut justru tidak menambah atau meningkatkan kemakmuran;

4. Bahwa berdasarkan uraian hukum diatas, Pertimbangan *Judex Facti* terkait besaran nilai ganti kerugian yang diberikan kepada Para Pemohon Kasasi telah salah menerapkan atau melanggar hukum maka sudah layak dan patut jika nilai ganti kerugian untuk tanah Para Pemohon Kasasi dinaikkan atau dirubah sesuai harga pasaran setempat;

5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka layak dan patut jika penerapan *judex facti* yang dimohonkan kasasi tersebut beralasan menurut hukum untuk dibatalkan dan atas dasar yang telah terbukti dipersidangan dan atas dasar *ex aequo et bono* atau mohon putusan yang seadil-adilnya. Majelis Hakim Agung dapat kiranya membetulkan, merubah dan menyempurnakan pertimbangan tersebut dari yang berbunyi:

“Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas dirasa layak dan adil apabila nilai harga pada petitem 4 dikabulkan sebagian yaitu :

NO	NAMA PEMILIK	STATUS KEPEMILIKAN	LUAS	NO	HARGA
----	--------------	--------------------	------	----	-------



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

DESA SEGARA MAKMUR – TARUMA JAYA					
1	PURNAMA HALIM	Sertifikat Hak Milik Nomor 2391/Desa Segara Makmur	5.156 M ²	065	Rp1.500.000
2	JUNIAH TJAKRAWALA	Akta Jual Beli No. 1362/2011 tanggal 31 Desember 2011	3.522 M ²	002	Rp1.400.000

Menjadi berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas dirasa layak dan adil apabila nilai harga tanah Para Pemohon Keberatan yang terletak di Desa Segara Makmur Kecamatan Tarumajaya:

NO	NAMA PEMILIK	STATUS KEPEMILIKAN	LUAS TANAH
1	PURNAMA HALIM	Sertifikat Hak Milik Nomor 2391 / Desa Segara Makmur	5.156 M ²
2	JUNIAH TJAKRAWALA	Akta Jual Beli No. 1362 / 2011 tanggal 31 Desember 2011	3.522 M ²

yang dijadikan proyek pembangunan Jalan Tol Cibitung Cilincing oleh Termohon Keberatan setiap 1 m² (satu meter persegi) sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Keberatan Kedua:

1. Bahwa segala uraian yang telah disampaikan oleh Para Pemohon Kasasi dalam Keberatan Pertama tersebut diatas, *mutatis mutandis* dianggap telah diulangi dalam keberatan kedua ini sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan.
2. Bahwa dalam Pertimbangan Hukum *Judex Facti* pada halaman 44 Putusan *a quo* sebagaimana Para Pemohon Kasasi kutip menyatakan: “menimbang, bahwa terhadap ketiga bidang tanah yaitu:

1	Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Desa Pantai Makmur	2.106 M ²	Rp. -
2	Sertifikat Hak Milik Nomor 281/Desa Pantai Makmur	975 M ²	Rp. -
3	Sertifikat Hak Milik No. 170/Desa Pantai Makmur	300 M ²	Rp. -

Tidak ada nilai ganti rugi, maka menurut pendapat Pengadilan penilaian ganti rugi tersebut dapat dikatakan masih premature dan belum ada kejelasan tentang penilaian harga dan masih dalam proses dikemudian meskipun telah terdapat dalam daftar nominatif sebagaimana dalam bukti T-8-B, maka tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampingkan”

3. Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan keberatan atas pertimbangan aquo karena *Judex Facti* dalam mengambil pertimbangan hukum didasarkan kepada bukti kepemilikan semata dan hal ini bukanlah hal yang utama dalam Permohonan Para Pemohon Kasasi dimana tuntutan Para Pemohon Kasasi adalah berkaitan dengan nilai ganti rugi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pada bukti-bukti Para Pemohon yang lain sebagaimana telah Para Pemohon uraikan dalam Alasan Keberatan Pertama, tindakan *Judex Facti* yang memilah-milah dalam pertimbangan hukumnya telah melanggar asas ultra petita. Mengingat ketiga (3) bidang yang menurut *judex facti* tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampingkan merupakan bagian dari satu hamparan dan satu lokasi dengan 5 (lima) bidang tanah milik Pemohon Kasasi I didesa Pantai Makmur yakni:

NO	NAMA PEMILIK	STATUS KEPEMILIKAN	LUAS
1	PURNAMA HALIM	Sertifikat Hak Milik Nomor 281 / Desa Pantai Makmur	433 M ²
2		Sertifikat Hak Milik Nomor 282 / Desa Pantai Makmur	2.106 M ²
3		Sertifikat Hak Milik No. 595 / Desa Pantai Makmur	1.239 M ²
4		Sertifikat Hak Milik No. 596 / Desa Pantai Makmur	1.232 M ²
5		Sertifikat Hak Milik No. 181 / Desa Pantai Makmur	510 M ²

Dimana pada saat pemeriksaan setempat secara jelas dinyatakan oleh Termohon Keberatan bahwa 3 (ketiga) bidang tanah yang oleh *Judex Facti* tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampaingkan merupakan bidang tanah yang juga terkena proyek pembangunan Jalan tol Cibitung Cilincing dan masuk kedalam Daftar Nominatif (*vide* bukti T.8B), namun dikarenakan Termohon Kasasi pada saat persidangan aquo tidak dapat mengajukan dan/atau menunjukkan Berita Acara Hasil Tim Penilai maka tidak dapat dilihat ketiga (3) bidang tanah *a quo* nilai ganti rugi yang diberikan; Namun jika dihubungkan dengan ketentuan dalam Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 menyebutkan: "Tim Penilai Harga Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penilaian harga tanah berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut: (a) Lokasi dan letak tanah, (b) status tanah (c) peruntukan tanah, (d) kesesuaian penggunaan tanah dengan tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada (e) sarana dan prasarana yang tersedia dan (f) faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah. Faktual Penilaian yang dilakukan oleh Tim Penilai/Appraisal yang dtunjuk Termohon Kasasi tidak memperhatikan 1. Status tanah apakah sertifikat hak milik atau girik/AJB, 2. Nilai NJOP dan Nilai Pasar, 3. Lokasi tanah antara bidang satu dengan bidang lain (*vide*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id *Judex Facti* yang menyatakan: “bahwa Desa Segara

Makmur dikenal Jalan Raya Marunda lokasi tersebut merupakan Pusat Kawasan pergudangan dan Industri Skala Internasional berbatasan langsung dengan DKI Jakarta dan sepanjang Jalan Raya Marunda tersebut dipenuhi sederet gudang-gudang kontainer sampai ke daerah Jalan Raya Taruma Jaya dekat lokasi tanah Pemohon di Desa Pantai Makmur“ (*vide*: pertimbangan Putusan aquo halaman 46);

4. Bahwa berdasarkan uraian hukum diatas, Pertimbangan *Judex Facti* terkait besaran nilai ganti kerugian yang diberikan kepada Para Pemohon Kasasi telah salah menerapkan atau melanggar hukum atau melanggar asas *ultra petita* maka sudah layak dan patut jika nilai ganti kerugian untuk tanah Para Pemohon Kasasi dinaikkan atau dirubah sesuai harga pasaran setempat;
5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka layak dan patut jika penerapan *Judex Facti* yang dimohonkan kasasi tersebut beralasan menurut hukum untuk dibatalkan dan atas dasar yang telah terbukti dipersidangan dan atas dasar *ex aequo et bono* atau mohon putusan yang seadil-adilnya. Majelis Hakim Agung dapat kiranya membetulkan, merubah dan menyempurnakan pertimbangan tersebut dari yang berbunyi:

“Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas dirasa layak dan adil apabila nilai harga pada petitum 4 dikabulkan sebagian yaitu: Sementara terhadap satu hamparan di desa pantai makmur masing-masing meminta Rp9.000.000,00/meter, Pengadilan berpendapat dirasa adil sesuai dengan Pasal 1 sub 2 dan 10 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 dikabulkan sebagian yaitu:

NO	NAMA PEMILIK	STATUS KEPEMILIKAN	LUAS	NO BIDANG	HARGA PERMETER
1	PURNAMA HALIM	Akta Jual Beli No. 481 / Desa Pantai Makmur	514 M ²	110	Rp. 4.000.000
2		Sertifikat Hak Milik No. 181 / Desa Pantai Makmur	510 M ²	87A	Rp. 4.000.000

Dengan pertimbangan kedua bidang tersebut dipinggir Jalan Taruma Jaya. Kemudian kurang lebih 300 meter dari jalan Tarumajaya kearah perkampungan terdapat satu hamparan dengan 4 (empat) bidang yakni dibelakang 87A, bidang 66A, 66B kemudian bidang 64A dan 64B dikabulkan masing-masing menjadi yaitu:

NO	NAMA PEMILIK	STATUS	LUAS	NO	HARGA
----	--------------	--------	------	----	-------



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

NO	NAMA PEMILIK	STATUS KEPEMILIKAN	LUAS TANAH	BIAYA
1	PURNAMA HALIM	Sertifikat Hak Milik Nomor 281 / Desa Pantai Makmur	433 M ²	66A Rp 4.000.000
2		Sertifikat Hak Milik Nomor 282 / Desa Pantai Makmur	2.106 M ²	66B Rp3.000.000
3		Sertifikat Hak Milik No. 595 / Desa Pantai Makmur	1.239 M ²	64A Rp 2.900.000
4		Sertifikat Hak Milik No. 596 / Desa Pantai Makmur	1.232 M ²	64B Rp2.900.000

Menjadi berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas dirasa layak dan adil apabila nilai harga tanah Para Pemohon Keberatan yang terletak di Desa Pantai Makmur Kecamatan Tarumajaya:

NO	NAMA PEMILIK	STATUS KEPEMILIKAN	LUAS TANAH
1	PURNAMA HALIM	Sertifikat Hak Milik Nomor 281/Desa Pantai Makmur	433 M ²
2		Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Desa Pantai Makmur	2.106 M ²
3		Sertifikat Hak Milik No. 595/Desa Pantai Makmur	1.239 M ²
4		Sertifikat Hak Milik No. 596 /Desa Pantai Makmur	1.232 M ²
5		Sertifikat Hak Milik No. 181 /Desa Pantai Makmur	510 M ²
6		Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Desa Pantai Makmur	2.106 M ²
7		Sertifikat Hak Milik Nomor 281/Desa Pantai Makmur	975 M ²
8		Sertifikat Hak Milik No. 170/Desa Pantai Makmur	300 M ²

Dan 1 (satu) bidang dilokasi lain di Desa Pantai Makmur

NO	NAMA PEMILIK	STATUS KEPEMILIKAN	LUAS TANAH
1	PURNAMA HALIM	Akta Jual Beli No. 481/Desa Pantai Makmur	514 M ²

yang dijadikan proyek pembangunan Jalan Tol Cibitung Cilincing oleh Termohon Keberatan setiap 1 m² (satu meter persegi) sebesar Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 19 Oktober 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 6 November 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini Pengadilan Negeri Bekasi telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pihak pengguna *in casu* Kementerian Pekerjaan Umum dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Badan Himpunan Peradilan dan Fasilitas Daerah cq. Pejabat Pembuat

Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah Jalan Tol Cibitung – Cilincing, tidak diikuti diajukan atau ditarik sebagai pihak dalam permohonan Keberatan *a quo*;

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf b Perma Nomor 3 Tahun 2016, maka keberatan ini tidak memenuhi syarat formal karena kurang pihak (*plurium litis consortium*) oleh karena itu eksepsi dari Termohon Keberatan dapat dikabulkan dan permohonan keberatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa oleh karena eksepsi dari Termohon Keberatan dikabulkan dan permohonan keberatan dinyatakan tidak dapat diterima maka alasan-alasan kasasi sebagaimana diuraikan oleh Para Pemohon Kasasi II dalam memori kasasi tanggal 26 Oktober 2017 harus dinyatakan ditolak;

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 Pemohon Kasasi I dan menolak permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi II serta membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 447/Pdt.G/2017/PN Bks., tanggal 5 Oktober 2017 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi I/Para Pemohon Kasasi II/Para Pemohon Keberatan 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:

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi II: **1. PURNAMA HALIM., 2. JUNIAH THAKRAWALA** tersebut;
- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 447/Pdt.G/2017/PN Bks., tanggal 5 Oktober 2017;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Termohon Keberatan;

Dalam Pokok Perkara;

Halaman 35 dari 37 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (ontvankelijke verklaard);

2. Menghukum Para Termohon Kasasi I/Para Pemohon Kasasi II 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 Senin tanggal 18 Desember 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., 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 Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

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

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

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..... Rp489.000,00
- Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Halaman 36 dari 37 hal. Put. Nomor 3454 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)



Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
NIP 19630325 198803 1 001