



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

MANAMBUAL C. ARITONANG, bertempat tinggal di Jalan Gunuk, Nomor 20, RT.007, RW. 003, Kelurahan Pejaten Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Johannes Eduard Aritonang, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada *Law Firm* Johannes Aritonang & Partners, berkantor di Gedung Plaza Basmar, Unit A1.2, Jalan Mampang Prapatan, Nomor 106, Duren Tiga, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2019; Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan;

L a w a n :

- 1. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA CQ KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA JAKARTA SELATAN CQ KETUA PELAKSANA PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN FLY OVER TANJUNG BARAT (BESERTA JPO)**, berkedudukan Jalan H. Alwi, Nomor 99, Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan,
- 2. GUBERNUR DKI JAKARTA CQ PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA DINAS BINA MARGA UNIT PENGADAAN TANAH BINA MARGA**, diwakili oleh Kepala Dinas Bina Marga Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Dr. Ir. Hari Nugroho, M.M., berkedudukan di Jalan Taman Jatibaru, Nomor 1, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yosa S. Gurnilang, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Pegawai Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berkantor pada Biro Hukum Setda

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 2321K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Lantai IX, Jalan Medan Merdeka Selatan, Nomor 8-9,
Kota Administrasi, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tanggal 21 Januari 2020;

Para Termohon Kasasi/Termohon Keberatan I dan II;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,
Pemohon Keberatan dalam permohonannya memohon kepada Pengadilan
Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan keberatan yang Pemohon Keberatan terhadap Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II;
2. Memerintahkan kepada Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II secara bersama-sama untuk memberikan nilai penggantian wajar ganti rugi fisik kepada Pemohon Keberatan sebesar \pm Rp35.150.000,00 (tiga puluh lima juta seratus lima puluh ribu Rupiah)/m² atau senilai Rp2.812.000.000,00 (dua miliar delapan ratus dua belas juta Rupiah)/m² untuk keseluruhan luas tanah terkena seluas 80 m² (delapan puluh meter persegi);
3. Memerintahkan kepada Termohon Keberatan I dan jajarannya untuk memberikan kompensasi berupa terbitnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai kepastian hukum dari Termohon Keberatan I kepada Pemohon Keberatan atas rencana mendirikan bangunan untuk 3 (tiga) lantai paling lambat 2 (dua) bulan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap dengan spesifikasi lahan yang dibangun yaitu dengan lebar tanah \pm 6,4 m (kurang lebih enam koma empat meter) dan panjang tanah \pm 10,5 m (kurang lebih sepuluh koma lima meter) (panjang tanah x lebar tanah) sedangkan tanah tersisa akan digunakan sebagai halaman;
4. Membebaskan Pemohon Keberatan dari segala sanksi-sanksi apapun yang timbul dikarenakan pembangunan bangunan baru maupun penggunaan \pm 5 m (kurang lebih lima meter) x \pm 6,4 m (kurang lebih enam koma empat meter) sebagai halaman dan sisa lahan sebagai bangunan baru;
5. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 2321K/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
Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain
mohon untuk memberikan putusan yang adil dan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap permohonan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan Putusan Nomor 1097/Pdt.G/2019/PN.Jkt-Sel tanggal 5 Februari 2020, yang amarnya sebagai berikut:

- Menyatakan keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima;
- Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara Rp846.000,00 (delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan tersebut telah dibacakan dengan hadirnya Pemohon Kasasi pada tanggal 5 Februari 2020 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Februari 2020 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 1097/Pdt.G/2019/PN.Jkt-Sel yang dibuat oleh Panitera Muda Pidana, Plt. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Februari 2020;

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 tanggal 26 Februari 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan dan memori kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Mengabulkan permohonan dan memori kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1097/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 5 Februari 2020 telah salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 2321K/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
putusan.mahkamahagung.go.id Jkt.Sel tanggal 5 Februari 2020;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan keberatan yang Pemohon Keberatan terhadap Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II;
2. Memerintahkan kepada Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II secara bersama-sama untuk memberikan nilai penggantian wajar ganti rugi fisik kepada Pemohon Keberatan sebesar \pm Rp35.150.000,00 (tiga puluh lima juta seratus lima puluh ribu Rupiah)/m² atau senilai Rp2.812.000.000,00 (dua miliar delapan ratus dua belas juta Rupiah)/m² untuk keseluruhan luas tanah terkena seluas 80 m² (delapan puluh meter persegi);
3. Memerintahkan kepada Termohon Keberatan I dan jajarannya untuk memberikan kompensasi berupa terbitnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai kepastian hukum dari Termohon Keberatan I kepada Pemohon Keberatan atas rencana mendirikan bangunan untuk 3 (tiga) lantai paling lambat 2 (dua) bulan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap dengan spesifikasi lahan yang dibangun yaitu dengan lebar tanah \pm 6,4 m (kurang lebih enam koma empat meter) dan panjang tanah \pm 10,5 m (kurang lebih sepuluh koma lima meter) (panjang tanah x lebar tanah) sedangkan tanah tersisa akan digunakan sebagai halaman;
4. Membebaskan Pemohon Keberatan dari segala sanksi-sanksi apapun yang timbul dikarenakan pembangunan bangunan baru maupun penggunaan \pm 5 m (kurang lebih lima meter) x \pm 6,4 m (kurang lebih enam koma empat meter) sebagai halaman dan sisa lahan sebagai bangunan baru;
5. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 26

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 2321K/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 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima karena Pemohon Keberatan telah menghitung nilai atas tanahnya yang dibebaskan bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah membuat estimasi sendiri yang tidak jelas referensinya sedangkan tanah Pemohon Keberatan seluas $\pm 80 \text{ m}^2$ (delapan puluh meter persegi) telah dinilai oleh *Appraisal* Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Wahyono Adi & Rekan sejumlah Rp1.900.493.889,00 (satu miliar sembilan ratus juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu delapan ratus delapan puluh sembilan rupiah), suatu harga yang wajar, setelah sebelumnya dilakukan sosialisasi dan musyawarah dengan standar penilaian Indonesia sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik *juncto* Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: MANAMBUAL C. ARITONANG tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan ditolak, maka Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan 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 dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **MANAMBUAL C. ARITONANG** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan untuk membayar

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 2321K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Biaya perkara dalam permohonan peninjauan kembali kasasi
mahkamahagung.go.id
Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 27 Juli 2020 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H. dan Dr. Dwi Sugiarto, 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 oleh Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd.

Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Retaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 2321K/Pdt/2020



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

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 2321K/Pdt/2020