



P U T U S A N

Nomor 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. PT. Jakarta Propertindo, beralamat di Gedung Thamrin City, Lantai 1, Lobby Timur BT 12, 15, 16, Jalan Thamrin Boulevard, Kebon Melati, Tanah Abang, Jakarta 10230, yang diwakili oleh Abdul Hadi HS. selaku Direktur Utama PT. Jakarta Propertindo dalam hal ini memberikan kuasa kepada Haykel Widiasmoko, S.H., M.H.dkk Masing-masing adalah Advokat dan Advokat Magang, berkantor di Office 8 Lantai 12, Jalan Senopati Raya Nomor 8B, Jakarta Selatan 12190, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 005/UT2000/113/IV/2015 Tertanggal 30 April 2015 dan Jaksa Pengacara Negara (JPN) pada Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta, berkantor di Jalan H.R Rasuna Said Nomor 2 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dengan Hak Substitusi dari Direktur Utama PT. Jakarta Propertindo Nomor 003/UT2000/113/I/2015 tanggal 12 Januari 2015 kepada Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta, dan Surat Kuasa Substitusi dari Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta Kepada Jaksa Pengacara Negara Nomor B-382/0.1/Gp/01/2015 tanggal 22 Januari 2015, selanjutnya disebut

.....Pembantah I.

2. PT. Jakarta Akses Tol Priok, beralamat di Gedung Thamrin City, Lantai 1, Lobby Timur BT 12, 15, 16, Jalan Thamrin Boulevard, Kebon Melati, Tanah Abang, Jakarta 10230, yang diwakili oleh Ir. Frans Satyaki Sunito selaku Direktur Utama PT. Jakarta Akses Tol Priok, beralamat di Gedung Jaya Lantai 8 Jalan M H Thamrin Nomor 12, Jakarta 10340, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Haykel Widiasmoko, S.H. M.H.dkk Masing-masing adalah Advokat dan Advokat Magang, berkantor di Office 8 Lantai 12, Jalan Senopati Raya Nomor 8B, Jakarta Selatan 1219 0, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 02/JATP/SK/VI/2015 Tertanggal 15 Juni 2015 dan Jaksa Pengacara Negara (JPN) pada Kejaksaan Tinggi DKI

Halaman 01 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, berkantor di Jalan H.R Rasuna Said Nomor 2 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dengan Hak Substitusi dari Direktur Utama PT. Jakarta Akses Tol Priok Nomor 01/JATP/SK/VI/2005 tanggal 5 Juni 2015 kepada Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta, dan Surat Kuasa Substitusi dari Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta kepada Jaksa Pengacara Negara Nomor B-3485/0.1/Gp/06/2015 tanggal 17 Juni 2015, selanjutnya disebut Pembantah II.

L a w a n

Para Terbant ah	NamaPemilik	Alamat Pemilik& No KTP
1.	Rohayah	Jalan Lorong F/1 Nomor 2 RT 07/04 Kel. Koja Jakarta Utara Nomor KTP 3172034903550003
2.	Hioe Lie Yie	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jalan Raya Pelabuhan Nomor 49A RT 06/04 Kel. Koja Jakarta Utara, tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 3172035711500001
3.	Herman Lai	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jalan Menteng Terusan Nomor 23 RT 02/08 Kel. Lagoa Jakarta Utara, tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 3172030603510002
4.	Abdul Azis	Jalan Kebon Nanas Utara II/25 RT 014/04 Kel. Cip Cempedak Jatinegara Nomor KTP 0952033012530001
5.	Alun Budiman	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jalan Raya Pelabuhan Nomor 78A RT 011/05 Koja Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 3172030105510007
6.	Kilung Johan	Jalan Jelakeng No, 18 RT 012/01 Kel. Roa Malaka Jakarta Barat tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 0952041811460222



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7.	Yelanie Lie	Jalan Lorong III Nomor 5 RT 01/04 Kel. Koja Utara Nomor KTP 0951045508400204
8.	Siauw Ai Hwi/Effie Suwardi	Jalan Angke Jaya I/8 RT 09/03 Kel. Angke Jakarta Barat tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 3173044208480002
9.	Fong Ivan Gunadi Ningrat	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jalan Raya Pelabuhan Nomor 83 RT 01/04 Kel. Koja Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 3172032703640006
10.	Slamet Riyadi	Alamat Tidak Diketahui dan hingga saat ini, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia
11.	Vinska Emiliyana	Jalan Kelapa Nias V PB-11/1 RT 05/017 Kel. Pegangsaan Dua Jakarta Utara Nomor KTP 3172022903560001
12.	David Wong	Jl. Sunter Hijau X.M.4/16 RT 018/010 Kel. Sunter Jaya Jakarta Utara Nomor KTP 3172022903560001
13.	Ahli Waris dari Tjipto Gunawan	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jl. Sulawesi Nomor 01 RT 07/04 Kel. Koja Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 0951041005350171
14.	Ahli Waris dari Tjhin Fen Jin	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jl. Raya Pelabuhan Nomor 35 RT 07/04 Kel. Koja Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 0951041329680003
15.	Meri Cs	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jl. Kr. Bolong II/17 RT 01/011 Kel. Ancol Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 270124516/5403280026
16.	Lie Tjen Tjhiang	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jl. Sulawesi Nomor 3 RT 07/04 Kel. Koja Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 0951041408690243
17.	Sandiah Erni	Jl. Sulawesi Nomor 3 RT 07/04 Kel. Koja Jakarta Utara Nomor KTP 0951046607440049
18.	Lenny Kartika	Jl. Swasembada Barat IX Nomor 44-46 RT 05/013 Kel. Kebon Bawang Jakarta Utara Nomor KTP 0951034405480060
19.	Phang Tjong Boen	Jl. Kelapa Lilin VI NG 12/16 RT 020/012 Kel. Pegangsaan Dua Jakarta Utara Nomor KTP 3172061310500002
20.	Herman Ludy	Jl. Sulawesi Nomor 15 RT 08/04 Kel. Koja Jakarta Utara Nomor KTP 0951041012660419
21.	Sriwidia Sari	Jl. Raya Sulawesi Nomor 13B RT 007/04 Kel. Koja Jakarta Utara Nomor KTP 317037010760010
22.	Liana Berly Ludy	Jl. Sulawesi Nomor 15 RT 08/04 Kel. Koja Jakarta Utara Nomor KTP 3172035507590001
23.	Alexandre Ludy	Jl. Lorong 101 Timur Nomor 71 RT 06/010 Kel. Koja Jakarta Utara Nomor KTP 0951041207570108
24.	Lo Lie Pen/Effendy	Jl. Kramat Jaya Blk F.GG V/44 RT 011/07 Kel. Semper Barat Jakarta Utara Nomor KTP 0951052102390073
25.	Sutrisno Hermawan	Jl. Gading Putih Raya Utara CB-II/1 RT 011/012 Kel. Klp Gading Timur Nomor KTP 0951062004440064
26.	Bambang Hidayat	Jl. Sulawesi LRG F-I Nomor 19 RT 08/04 Kel. Koja Jakarta Utara Nomor KTP 3172032305590006
27.	Rika Pauhani Hidayat	Jl. Sukarela Nomor 15N RT 04/09 Kel. Penjaringan JaKarta Utara Nomor KTP 3172036303850017
28.	Lie Nah Suherman	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jl. Pada Saumu Selatan Nomor 12 RT 03/Kel Isola Bandung tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 1050014704583004
29.	Liem Leslie	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jl. Sulawesi Nomor 23A RT 08/04 Kel. Koja Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 3172036107281001



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30.	Kosasih Ruslim	Jl. Sulawesi Nomor 25 RT 08/04 Kel. Koja Jakarta Utara Nomor KTP 3172032703520001
31.	David Lay	Jl. Janur Hijau XI TQ II/1 RT 03/015 Kel. Klapa Gading Timur Jakarta Utara Nomor KTP 3172031012500004
32.	Ahli Waris dari Pauri Bin Jai	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jl. Sulawesi No 31 RT 014/01 Kel. Koja Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 3172030506690033
33.	Mansuri Hadi	Jl. Sulawesi Nomor 31B RT 014/01 kel. Koja Jakarta Utara Nomor KTP 0951030104630623
34.	Suripto Ahli Waris M. ENTONG	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jl. Lorong W. Timur Nomor 11 RT 014/01 Kel. Koja Jakarta Utara, tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 0951046512720548
35.	Mohamad Eddy	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jl. Sulawesi Nomor 333 RT 09/01 Kel. Koja Jakarta Utara, tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 0951042904630232
36.	Ahli Waris dari Asnan	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jl. Sulawesi Nomor 37 RT 09/01 Kel. Koja Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 3172030506561002
37.	Fatimah	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jalan Lorong X Timur Nomor 1 RT 09/01 Kel. Koja Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 3172026010720012
38.	Mujinah	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jalan Lorong X Timur Nomor 1 RT 09/01 Kel. Koja Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia
39.	H. Bambang Heriyanto,	Jl. Yos Sudarso Lorong Y Timur Nomor 2 RT 06/01 Kel. Koja Jakarta Utara Nomor KTP 0951040409620038



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	S.H.	
40.	Arnadi	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jalan Lorong X Timur Nomor 1 RT 09/01 Kel. Koja Jakarta Utara, tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia
41.	Arminah	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jalan Lorong X Timur Nomor 1 RT 09/01 Kel. Koja Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia
42.	Zubaidah	Jalan Alur Laut Blk MM/30 RT 06/07 Kel. Rawa Badak Selatan Jakarta Utara Nomor KTP 0951045603580244
43.	Kadir	Jalan Cibanteng Raya Nomor 11 RT 09/011 Kel. Koja Jakarta Utara Nomor KTP 0951041108660403
44.	Syamsurizal	Jl. Yos Sudarso LRG Y Timur Nomor 47 RT 05/01 Kel. Koja Jakarta Utara
45.	Drs. Dyno Verdino. D	Jl. Pendidikan Raya Blok H/96 RT 04/014 Duren Sawit Jakarta Timur Nomor KTP 0954071207610542
46.	Aksamina pical	Jl. Kebantenan Nomor 35 RT 02/02 Kel. Semper Timur Jakarta Utara Nomor KTP 0951054710620145
47.	Ahli Waris dari Prinanto Budhi.S	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jalan Yos Sudarso Nomor 51 RT 01/01 Kel. Koja Jakarta Utara, tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 3172030901500001
48.	Jeni Indahwati.T	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jalan Yos Sudarso Nomor 51 RT 01/01 Kel. Koja Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 3172035702500001
49.	Abdul Latif	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jl. Lorong Z Timur Nomor 3A RT 01/01 Kel. Koja Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 0951040501500244
50.	Erniwati	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jl. Lorong Z Timur Nomor 2B RT 01/01 Kel. Koja Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 3172034405600009
51.	Anjas Rifai, S.H.	Jl. Lorong Z Timur Nomor 3 RT 01/01 Kel. Koja Jakarta Utara Nomor KTP 0951031508650614
52.	Ragil Agus Suwanto	Alamat terakhir yang diketahui beralamat d Jl. Villa Cibubur Indah Blok V Nomor 1 RT 06/011 Cibubur Jakarta Timur tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 0954050312530531
53.	Budhiarto Ismawan	Jl. Jakarta Nomor 11 RT 01/09 Cinere Limo Depok Nomor KTP 3276041308500001
54.	Mario Miharlina Surya	Jl. Kebon Bawang II Nomor 48 RT 09/07 Jakarta Utara
55.	Achmad Fuad Supratman	Jl. Kebon Bawang II Nomor 47 RT 05/08 Kel. Kebon Bawang Jakarta Utara Nomor KTP 0951032808520154
56.	Dasrul	Jl. Kebon Bawang III Nomor 40 RT 05/08 Kel. Kebon Bawang Jakarta Utara Nomor KTP 3172020911560003
57.	Irmawati	Jl. Kebon Bawang III Nomor 40 RT 05/08 Kel. Kebon Bawang Jakarta Utara Nomor KTP 3172025710630002
58.	Suryana Salim	Jalan 102 Barat 49A RT 05/08 Kel. Kebon Bawang Jakarta Utara Nomor KTP 0951032407430059
59.	Deki Hidayat	Jalan Alur Laut Blk MM/30 RT 06/07 Kel. Rawa Badak Selatan Jakarta Utara Nomor KTP 3172032412850003
60.	Veby Sukma	Jalan Kebon Bawang IV Nomor 45 RT 06/08 Kel. Kebon Bawang Jakarta Utara Nomor KTP 3172024306810013
61.	Maryati	Jalan 103 Barat Nomor 52 RT 06/08 Kel. Kebon Bawang Jakarta Utara Nomor KTP 0951035007390051
62.	H. Mardhani	Jl. Lorong Z Timur Nomor 14 RT 02/01 Kel. Koja Jakarta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Katumin	Utara Nomor KTP 0951043112500832
63.	Hj. Herlina	Jalan Mangga Nomor 24 RT 01/013 Kel. Lagoa Kec. Koja Jakarta Utara Nomor KTP 0951045012580776
64.	Novia Ramli	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Lorong x Timur RT 09/01 Kel. Koja Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 3175064208560001
65.	Deviana	Jalan Kayu Manis Timur Nomor 39 RT 08/04 Kel. Utan Kayu Utara Jakarta Timur Nomor KTP 3175015209790005
66.	Erwita	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jalan Komplek Singgalang Blok I Nomor 1 RT 04/04 Desa Batang Kabung Ganting tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 13711159086510001
67.	Mila M.	Komp. Yos Sudarso I/55 RT 05/06 Kebon Bawang Jakarta Utara Nomor KTP 0951035212520516
68.	Nurmalawati	Komp. Yos Sudarso I/55 RT 05/06 Kebon Bawang Jakarta Utara Nomor KTP 0951034408640262
69.	Alfan Kurniawan	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jl. Yos Sudarso Nomor 92 RT 06/06 Kebon Bawang Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 0951032510550445
70.	Peter Anderson Wong	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jl. Yos Sudarso FORT Timur Nomor 49C RT 02/02 Kel. Koja Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 3172030401500002
71.	Tan Megawati	Jl. Klp Puan Timur II NC 3/52 RT 02/12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Nomor KTP 0951065308510125
72.	Somidin Djoyo	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jalan Lorong 100 Timur Nomor 50A RT 03/02 Kel. Koja Jakarta Utara, tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 0951041412440240
73.	Kurniatun	Jalan Yos Sudarso LR 100 TMR Nomor S4 RT 03/02 Koja Jakarta Utara Nomor KTP 3172034412700002
74.	Sistina	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jalan Warakas Raya Nomor 5A RT 01/01 Kel. Warakas Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 0951037011654002
75.	Iwan Setiawan	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jalan Lorong 102 Timur Nomor 50C RT 07/02 Kel. Koja Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 0951041312480214
76.	Thian Lilie	Jalan Lorong 102 Timur Nomor 50B RT 07/02 Kel. Koja Jakarta Utara Nomor KTP 3172034211530001
77.	Sudardja Hendra	Jalan Sulawesi Nomor 03 RT 07/04 Kel. Koja Jakarta Utara Nomor KTP 0951040103440107
78.	Yasnita	Jalan Lorong 102 Nomor 56 RT 07/02 Kel. Koja Jakarta Utara Nomor KTP 3172036301690001
79.	Indrayant, S.H.	Jl. Swasembada Timur XXI Nomor 16 RT 018/05 Kebon Bawang Jakarta Utara
80.	Dewi Murniati	Jalan Lorong 102 Nomor 67 RT 08/02 Kel. Koja Jakarta Utara Nomor KTP 31720369126320005
81.	Ahli Waris dari Mochtar (Nazir Mushollah)	Alamat terakhir yang diketahui beralamat di Jalan Lorong F Nomor 2 RT 07/04 Kel. Koja Jakarta Utara tetapi saat ini tidak diketahui keberadaannya, namun diketahui masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia Nomor KTP 0951040708460100



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

82.	Darmayanti	Harapan Jaya II Blok S Nomor 5 Bekasi Utara Nomor KTP 3275037003660017
83.	Mohindar Singh	Jl. Deli Nomor 7 Kel. Koja Jakarta Utara

- Terbantah I dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah IV, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah XII, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

Halaman 10 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

- Terbantah XVII, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah XVIII, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah XIX, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah XX, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah XXI, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah XXII, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah XXIII, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

Halaman 11 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

- Terbantah XXIV, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah XXV, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah XXVI, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah XXIX, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

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

- Terbantah XXX, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.
- Terbantah XXXI, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.
- Terbantah XXXIII, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

Halaman 12 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

- Terbantah XXXIX, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.
- Terbantah XXXXII, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.
- Terbantah XXXXIV, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.
- Terbantah LI, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.
- Terbantah LII, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan

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

Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah LIII, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah LV, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

Halaman 13 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

- Terbantah LVIII, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah LX, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah LXII, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah LXVII, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah LXXVIII, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah LXXIII, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah LXXVII, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

Halaman 14 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

- Terbantah LXXIX, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah LXXXII, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

- Terbantah LXXXIII, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH. MH dan KMS Herman, SH. MH, M.Si, Para Advokat dari Kantor SUPARMAN & Rekan, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jalan Boulevard Raya Blok L No. 14 Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015.

untuk selanjutnya disebut.....**Para Terbantah**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal..... yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal.....dalam Register Nomor **271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR** telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. DASAR HUKUM PENGAJUAN GUGATAN/BANTAHAN

A. Mengenai Pengadilan Negeri Berwenang Membatalkan Penetapan



Pengadilan

1. Bahwa Para Terbantah sebelumnya telah mengajukan Permohonannya tertanggal 15 Mei 2012 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 16 Mei 2012 di bawah Register No.207/Pdt/P/2012/PN.Jkt.Ut. (**"Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/2012"**)

Halaman 15 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

2. Bahwa secara prinsip Para Terbantah setuju tanah Para Terbantah dipergunakan untuk kepentingan pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok dan/atau proyek-proyek pemerintah lainnya untuk kepentingan umum.
3. Bahwa untuk kepentingan umum tersebut, Para Terbantah rela dan ikhlas harga tanah Para Terbantah hanya bernilai Rp35.000.000 m2,- (tiga puluh lima juta per meter persegi)dst.
4. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menerbitkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/2012 tanggal 31 Mei 2012 yang mana amar Putusan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/2012 (**Bukti P-1**) yang dimohonkan oleh Para Terbantah antara lain menyatakan :
 - Mengabulkan Gugatan/Bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya;
 - Menetapkan nama-nama tersebut di bawah ini sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (Identitas) dan Tanah yang dikuasai oleh Para Pembantah yakni :
.....
 - Menetapkan tanah Para Pembantah yang berlokasi disepanjang Jalan raya Yos Sudarso, Jalan raya Sulawesi dan Jalan Raya Pelabuhan (sebagaimana tersebut dalam angka 2 Petitum) **seharga Rp 35.000.000.-/m2 (tiga puluh lima juta rupiah per meter persegi);**
 - Menghukum Para Pembantah untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 191.000 (seratus sembilan puluh satu ribu rupiah).
5. Bahwa Para Pembantah bukan pihak dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/2012 (**vide Bukti P-1**) tersebut, namun karena Gugatan/Bantahan Para Terbantah dikabulkan dan adanya potensi kerugian yang dialami oleh Para Pembantah akibat dikabulkannya Gugatan/Bantahan Para



Terbantah lewat Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/2012 (**vide Bukti P-1**) tersebut, maka untuk melindungi dan mempertahankan hak-haknya Para Pembantah mengajukan Gugatan/Bantahan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Halaman 16 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

6. Bahwa upaya hukum yang dilakukan Para Pembantah untuk melindungi dan mempertahankan hak-haknya yang dirugikan akibat adanya Penetapan Pengadilan Negeri a quo adalah dengan mengajukan Gugatan/Bantahan kepada Pengadilan yang menerbitkannya yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan bukannya kepada Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung RI sejauh pihak yang mengajukan Gugatan/Bantahan tersebut adalah bukan pihak atau bukan Para Pembantah dalam Gugatan/Bantahan Penetapan Pengadilan Nomor 207/2012 (**vide Bukti P-1**). Hal tersebut di atas, telah sesuai dengan putusan-putusan Pengadilan dalam kasus-kasus yang sejenis antara lain sebagai berikut :

a. **Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 107/Pdt.G/2003/PN.Jak-Sel** antara **Burhanuddin Bur Maras** sebagai **Penggugat** melawan **Betahari Gumay Putra Tusin (Tergugat 1), PT. Villabeta Multi Sarana (Tergugat II), Aswin Osatama (Tergugat III), Notaris Eisbert, S.H., (Tergugat IV), Notaris Fardian, S.H., (Tergugat V).** (**Bukti P-2**)

Dalam Provisi

Menghukum Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, tergugat III, tergugat IV dan Tergugat V) untuk menghentikan perbuatan-perbuatan apapun yang menggunakan penetapan : Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 211/Pdt.P/2002/PN.Jak.Sel., tertanggal 25 Juli 2002, Nomor 227/Pdt.P/2002/PN.Jak.Sel., tertanggal 8 Agustus 2002, Nomor 372/Pdt.P/2002/PN.Jak.Sel., tertanggal 24 Desember 2002, Nomor 01/Pdt.P/2003/PN.Jak.Sel., tertanggal 10 Januari 2003.

Dalam Pokok Perkara

Butir 7 :

Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 211/Pdt.P/2002/PN.Jak.Sel., tertanggal 25 Juli 2002, Nomor



227/Pdt.P/2002/PN.Jak.Sel., tertanggal 8 Agustus 2002,
Nomor 372/Pdt.P/2002/PN.Jak.Sel., tertanggal 24 Desember

Halaman 17 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

2002, Nomor 01/Pdt.P/2003/PN.Jak.Sel., tertanggal 10 Januari
2003, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku
dengan segala turutan-turutannya;

**b. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor
116/Pdt/Bth/1995/PN.Jkt.Ut antara Haji Abdul Rahim Khan
(Pembantah) melawan PT. Bank Shinta Indonesia
(Terbantah I), Tjong Wahan Abdulah (Terbantah II), Tjong
Sie Siong (Terbantah III), Maria MN Tjong (Terbantah IV).**

(Bukti P-3)

Dalam Provisi

Mengabulkan tuntutan provisi Pembantah untuk seluruhnya.

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Terbantah I untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

(1) Mengabulkan bantahan Pembantah untuk
seluruhnya.

(2) Menyatakan Pembantah adalah pembantah yang
baik dan benar.

(3) Menyatakan Terbantah I telah melakukan perbuatan
melawan hukum.

(4) Menunda pelaksanaan eksekusi atas Penetapan
Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 30/Eks/1995/
PN.JKT.UT tanggal 17 Mei 1995 sampai perkara ini
mempunyai kekuatan hukum tetap.

(5)dst

**c. Putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 06/Pdt/BTH/1999/
PN.BOGOR antara PT. Mirusa Graha Dkk (Pembantah)
melawan PT. BII Finance Center (Terbantah). (Bukti P-4)**

Dalam Provisi

Menyatakan, menolak tuntutan provisi Para Pembantah.

Dalam Pokok Perkara

(1) Mengabulkan bantahan Para Pembantah untuk
sebagian;

(2) Menyatakan bahwa Para Pembantah adalah
pembantah yang benar;

(3) Menyatakan Hak Tanggungan No. 6256 tanggal 23
Desember 1996 dan Hak Tanggungan No. 6259 tanggal
23 Desember 1996 tidak dapat di eksekusi.



(4) Menghukum Terbantah untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir berjumlah Rp230.000,- (dua ratus tiga puluh ribu rupiah).

d. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 89/Pdt/2015/PT.Bdg antara Ny. Leyla Sungkar (Pembantah 1) dan Nizar Sungkar (Pembantah 2) melawan Suwarto selaku (Terbanding/Terbantah). (Bukti P-5)

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari kuasa Para Pembanding semula Para Pembantah;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 38/Pdt.BTH/2014/PN.CBN, tanggal 22 Oktober 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

- Mengabulkan bantahan Para Pembanding semula Para Pembantah untuk sebagian ;
- Menyatakan Para Pembanding semula Para Pembantah adalah Pembantah yang benar ;
- Menyatakan Para Pembanding semula Para Pembantah adalah pemilik sah atas objek sengketa ;
- Menyatakan permohonan lelang eksekusi atas objek sengketa oleh Terbanding semula Terbantah tidak berkekekuatan hukum;
- Menyatakan demi hukum bahwa Penetapan tanggal 12 Nopember 1998 Nomor 52 / Pdt / Eks / 1998 / PN.Bgr. jo. Nomor : 168 /Pdt. /G /1997 / PN.Bgr. terhadap objek sengketa tidak dapat dilaksanakan (Non Eksekutabel) ;
- Hal 11 dari 12 halaman putusan PT. Bdg No. 89/Pdt/2015/ PT.Bdg.
- Memerintahkan sita jaminan dan sita eksekusi berdasarkan Berita Acara tanggal 21 Oktober 1997 terhadap objek sengketa untuk diangkat;
- Menghukum Turut Terbantah I, II dan III untuk taat dan tunduk pada putusan ini;
- Menolak bantahan Para Pembanding semula Para Pembantah untuk selebihnya;

- Menghukum Terbanding semula Terbantah untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan,



yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah).

e. Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 42/PDT/GI/2010/PN.Bdg. antara Taufan Trisjono (Pembantah) melawan Ny. Swettyuiti (Terbantah) dan Tankhmhin (Turut Terbantah). (Bukti P-6)

MENGADILI

DALAM PROVISI

Menyatakan Gugatan Provisi tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi dari Terbantah

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan bantahan untuk sebagian ;
2. Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang benar dan beritikad baik ;
3. Menyatakan Pembantah sebagai pemilik tanah sesuai Serifikat No. 00556/Kelurahan Kebon Pisang dan sebidang bangunan sesuai EMB No. 503-648.1/S.I-253 Disbang/2006 yang kesemuanya terletak di Jalan Naripan Nomor 78 Kota Bandung;
4. Memerintahkan untuk mengangkat Sita Eksekutorial atas tanah milik Pembantah sesuai Sertifikat Nomor 00556/Kelurahan Kebon Pisang dan Sita Eksekutorial atas Sebidang bangunan sesuai 1MB No. 503-648.I/S.I-253 Disbang/200;
5. Memerintahkan Turut Terbantah untuk tunduk dan taat pada Putusan ini;
6. Menghukum Terbantah untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.466.000,- (satu juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);
7. Menolak Bantahan Pembantah selain dan selebihnya.

f. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 86/Pdt/2012/ PT.Sby antara Waenah (Penggugat-Pembanding) melawan Sukarmi (Tergugat-Terbanding). (Bukti P-7)

Halaman 20 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat-Pembanding.
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Nganjuk, tanggal 17 Januari 2011 Nomor 38/Pdt.G/2010/PN.Ngjk, yang dimohonkan banding.



MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan gugatan Penggugat-Pembanding 17 Januari 2011 Nomor 38/Pdt.G/2010/PN.Ngjk yang dimintakan banding tidak dapat diterima (Niet Ontvan Kelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat-Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).

g. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2612.K/Pdt/2011 antara PT. Bank UOB Indonesia (Pembantah/Pembanding) melawan (i) PT. Abdi Rakyat Bakti, (ii) Taun Tansri Chandra dan (iii) Overseas Union Bank Limited (Para Terbantah/ParaTerbanding). (Bukti P-8)

MENGADILI

- Mengabulkan Permohonan Kasasi PT. Bank UOB Indonesia tersebut.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.336/ Pdt/2008/PT.Mdn tanggal 16 Oktober 2008 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No.414/Pdt.G/2005/PN.Mdn tanggal 8 November 2006.

MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan bantahan Pembantah.
2. Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang benar.
3. Menyatakan Pembantah bukan pihak dalam perkara No. 93.PK/Pdt/2002 jo. No. 3445.K/Pdt/1998 jo. No. 496/Pdt/ 1997/PT.Mdn jo. No. 358/Pdt.G/1996/PN.Mdn;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga penetapan sita eksekusi No. 42/Eks/2003/358/Pdt.G/1996/PN.Mdn

Halaman 21 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

terhadap Pembantah yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Medan, sehingga harus diangkat.

5. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Terbantah untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah).
7. Bahwa dari beberapa putusan tersebut di atas, telah jelas Pengadilan Negeri memiliki kompetensi absolut untuk membatalkan suatu Penetapan Pengadilan. Sehingga berdasarkan bukti-bukti tersebut di atas, telah jelas bahwa



Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang untuk mengadili perkara *a quo*.

8. Bahwa karena telah terbukti Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang mengadili perkara *a quo*, maka mohon agar Majelis Hakim mengabulkan Gugatan/Bantahan Para Pembantah.

II. LEGAL STANDING PENGGUGAT DALAM MENGAJUKAN GUGATAN BANTAHAN

1. Bahwa Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah menandatangani Perjanjian Kerja Sama Nomor 03/PKS/M/2010 dan Nomor 28 Tahun 2010 tertanggal 4 Oktober 2010 Tentang Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok ("**PKS**"). (**Bukti P-9**)

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 5 PKS (**vide Bukti P-9**), PT. Jakarta Propertindo/Pembantah I ditunjuk sebagai pihak yang mewakili secara aktif kepentingan Pemrov DKI Jakarta sesuai Surat Gubernur DKI Jakarta Nomor 1112/-1.792.1 tertanggal 5 Juni 2006 perihal Penunjukkan PT. Jakarta Propertindo Dalam Pembangunan Jalan Tol Akses Priok. (**Bukti P-10**)

3. Bahwa dalam Rangka untuk memenuhi tata kelola perusahaan dan agar lebih fokus dalam menjalankan hak dan kewajiban Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam perjanjian, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menunjuk Pembantah II untuk menggantikan Pembantah I dalam bertindak sebagai Badan Usaha yang melaksanakan seluruh hak dan kewajiban Pemprov DKI Jakarta dalam pembangunan Jalan Tol Akses Priok sesuai Surat Gubernur DKI Jakarta Nomor 406/-1.711 tertanggal 31 Maret 2011 perihal Badan Usaha Sebagai Pelaksana Perjanjian Kerjasama tanggal 4 Oktober 2010. (**Bukti P-11**)

Halaman 22 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

4. Bahwa Pembantah II merupakan anak perusahaan Pembantah I yang khusus didirikan oleh Pembantah I dan PT. Jaya Ancol Pratama Tol dengan komposisi saham yang dimiliki baik oleh Pembantah I maupun PT. Jaya Ancol Pratama Tol masing-masing sebesar 50% (lima puluh) persen sebagaimana dituangkan dalam Akta Nomor 92 tanggal 13 Januari 2011 yang dibuat oleh Aulia Taufani, S.H. yang berdasarkan Surat Keputusan Majelis Pengawas Notaris tertanggal 3 (tiga) September 2009 Nomor 14/KET.CUTI-MPPN/III-14/2009 sebagai pengganti dari Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan (**Bukti P-12a**) dan telah disahkan berdasarkan Keputusan



Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-18575.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 13 April 2011 (**Bukti P-12b**).

5. Bahwa berdasarkan hubungan hukum tersebut, Pembantah I adalah pemegang saham Pembantah II.

6. Bahwa Pembantah I selain berkedudukan selaku pemegang saham 50% (lima puluh persen) pada Pembantah II, juga merupakan Badan Usaha Milik Daerah ("**BUMD**") Pemerintah Propinsi DKI Jakarta yang 99% (sembilan puluh sembilan persen) sahamnya dimiliki oleh Pemda DKI Jakarta.

7. Bahwa selain dalam kedudukan Pembantah I sebagai pemegang saham Pembantah II dan selaku BUMD DKI Jakarta yang 99% (sembilan puluh sembilan persen) sahamnya dimiliki oleh Pemda DKI Jakarta tersebut di atas, Pembantah I dan Pembantah II memiliki kepentingan langsung dengan adanya Penetapan Nomor 207/2012 (**vide Bukti P-1**) sehingga memiliki *legal standing* untuk mengajukan Gugatan/Bantahan terhadap penetapan tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir 25 PKS (**vide Bukti P-7**). Dana pengadaan tanah adalah dana yang berasal dari Badan Usaha yang dipergunakan untuk pembiayaan Pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok dalam hal ini merupakan dana dari Pembantah II dimana Pembantah I juga merupakan pemegang saham 50% (lima puluh persen).

8. Bahwa ketentuan Pasal 4 PKS (**vide Bukti P-9**) menyatakan :

(1) "*Pihak Kedua akan melakukan pendanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini.*"

Halaman 23 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

(2) "*Pihak Kedua melalui Badan Usaha akan menyediakan Dana Pengadaan Tanah paling banyak sebesar Rp 400.000.000.000,- (empat ratus milyar rupiah) yang digunakan untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok.*"

(3) "*Apabila kebutuhan Biaya Pengadaan Tanah melebihi Dana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka Para Pihak akan menyepakati pembiayaan tambahan untuk menutupi kekurangan Dana Pengadaan Tanah tersebut dalam suatu addendum terhadap Perjanjian ini.*"

9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir 25, Pasal 4 ayat 1, 2 dan 3 PKS (**vide Bukti P-9**) tersebut di atas, oleh karena dana



Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok disediakan oleh Pemda DKI/Pembantah I melalui Pembantah II selaku Badan Usaha sejumlah paling banyak sebesar Rp 400.000.000.000,- (empat ratus milyar rupiah) dan apabila kebutuhan Biaya Pengadaan Tanah melebihi Dana Pengadaan Tanah tersebut, maka Pemprov DKI/Para Pembantah dengan Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia akan menyepakati pembiayaan tambahan untuk menutupi kekurangan Dana Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok tersebut.

10. Bahwa Pembantah I melalui Pembantah II telah menyediakan Dana Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok sebesar Rp 400.000.000.000,- (empat ratus milyar rupiah) dengan nilai ganti rugi sebesar Rp 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) per meter persegi.

11. Bahwa namun dengan diterbitkannya Penetapan Nomor 207/2012 tersebut (**vide Bukti P-1**), nilai ganti rugi semula Rp 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) per meter persegi dan telah disediakan dana ganti rugi sejumlah Rp 400.000.000.000,- (empat ratus milyar rupiah), dengan ditetapkan menjadi Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) per meter persegi berdasarkan Penetapan Nomor 207/2012 (**vide Bukti P-1**) sehingga Para Pembantah berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir 25 Pasal 4 ayat 1, 2 dan 3 PKS (**vide Bukti P-9**) tersebut di atas, harus mengeluarkan Dana Tanah tambahan untuk pengadaaan tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok.

Halaman 24 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

12. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terbukti Para Pembantah selain memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan Gugatan/Bantahan terhadap Pembatalan Penetapan Nomor 207/2012 (**vide Bukti P-1**), juga memiliki hubungan hukum dan dasar hukum untuk membatalkan Penetapan Nomor 207/2012 (**vide Bukti P-1**) karena Penetapan tersebut selain diterbitkan cacat hukum juga telah menyebabkan kerugian pada Para Pembantah .

**III. ALASAN-ALASAN PERMOHONAN PEMBATALAN
PENETAPAN NO.207/2012**

A. Mengenai dokumen perencanaan Pengadaan Lahan Tol Priok Dimulai sebelum berlakunya UU Nomor 2/2012 dan Perpres Nomor 71/2012 Sehingga Berdasarkan Ketentuan Pasal 123 Perpres Nomor 71/2012 berlaku Perpres Nomor 36/2005,



Perpres Nomor 65/2005 Dan Peraturan BPN No.3/2007

1. Bahwa Pengadaan Tanah Tol Priok telah dituangkan dalam dokumen perencanaan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah (**"UU Nomor 2/2012"**) (**Bukti P-13**) dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (**"Perpres Nomor 71/2012"**) (**Bukti P-14**), maka sesuai dengan ketentuan Pasal 123 Perpres Nomor 71/2012 (**vide Bukti P-14**) proses pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Perpres Nomor 71/2012 (**vide Bukti P-14**) diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Perpres Nomor 71/2012 (**vide Bukti P-14**) yaitu Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (**"Perpres Nomor 36/2005"**) (**Bukti P-15**), Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (**"Perpres Nomor 65/2005"**) (**Bukti P-16**) dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Halaman 25 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (**"Peraturan KBPN Nomor 3/2007"**) (**Bukti P-17**).

2. Bahwa Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum diatur berdasarkan Perpres Nomor 36/2005 (**vide Bukti P-15**) yang menyatakan :

Pasal 8 :

(1) *"Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai :*

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)



- a. Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilokasi tersebut;
- b. Bentuk dan besarnya ganti rugi.”

Pasal 17 :

- (1) “Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah dapat mengajukan **keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri** sesuai kewenangan disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut”.
- (2) “Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengupayakan **penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut dengan** mempertimbangkan pendapat dan keinginan dari pemegang hak atas tanah atau kuasanya.”
- (3) “Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan panitia pengadaan tanah, Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengeluarkan **keputusan yang dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan panitia pengadaan tanah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang akan diberikan.**”

Halaman 26 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Pasal 18 :

- (1) “Apabila **upaya penyelesaian yang di tempuh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak diterima** oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam negeri sesuai kewenangan mengajukan **usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya**”
3. Bahwa Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum juga diatur Perpres Nomor 65/2005 (**vide Bukti P-16**) yang menyatakan :



Pasal 18 A :

"Apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Presiden, karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta **Banding kepada Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 Tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Di Atasnya.**"

4. Bahwa Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum juga diatur Peraturan KBPN Nomor 3/2007 (**vide Bukti P-17**) yang menyatakan :

Pasal 41 :

- (2) "Bupati/Walikota sesuai kewenangannya memberikan putusan penyelesaian atas keberatan pemilik dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari."
(3) "Gubernur sesuai kewenangannya memberikan putusan penyelesaian atas keberatan pemilik dalam hal pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan

Halaman 27 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

umum di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta atau pengadaan tanah di 2 (dua) atau lebih kabupaten/kota dalam satu Provinsi dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari."

Pasal 42 :

"Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak dapat diterima oleh pemilik dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangannya mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Di Atasnya.



5. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 17 Perpres Nomor 36/2005 (vide Bukti P-14), Pasal 18 A Perpres Nomor 65/2005 (vide Bukti P-16) dan Pasal 41, Pasal 42 Peraturan KBPN Nomor 3/2007 (vide Bukti P-17)** tersebut di atas, upaya keberatan terhadap penetapan ganti rugi dapat diajukan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri. Apabila keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah, maka Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Di Atasnya ("**UU Nomor 20/1961**") (**Bukti P-18**).
6. Bahwa atas pencabutan hak atas tanah berdasarkan UU Nomor 20/1961, pemegang hak dapat meminta **banding kepada pengadilan Tinggi apabila ganti rugi didasarkan** pada UU Nomor 20/1961 (**vide Bukti P-18**).
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 123 Perpres Nomor 71/2012 (**vide Bukti P-14**), proses pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Perpres Nomor 71/2012 (**vide Bukti P-14**) harus diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Perpres Nomor 71/2012 (**vide Bukti P-14**) yaitu Perpres Nomor 36/2005 (**vide Bukti P-15**), Perpres Nomor 65/2005 (**vide**

Halaman 28 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Bukti P-16) dan Peraturan KBPN Nomor 3/2007 (**vide Bukti P-17**) sebagaimana diuraikan Para Pembantah tersebut diatas sehingga Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/2012 (**vide Bukti P-1**) bertentangan/melanggar hukum yaitu melanggar Pasal 123 Perpres Nomor 71/2012 (**vide Bukti P-14**) yang menyatakan proses pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Perpres Nomor 71/2012 (**vide Bukti P-14**) diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Perpres Nomor 71/2012 (**vide Bukti P-14**) yaitu Perpres Nomor 36/2005 (**vide Bukti P-15**), Perpres Nomor 65/2005 (**vide Bukti P-16**) dan Peraturan KBPN Nomor 3/2007 (**vide Bukti P-17**) yang telah mengatur mekanisme keberatan.

8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Penetapan Nomor 207/2012 (**vide Bukti P-1**) tidak didasarkan pada keberatan yang



disebabkan karena tidak tercapainya kesepakatan dalam proses musyawarah antara Para Terbantah dengan Lembaga Pertanahan. Disamping itu Penetapan Nomor 207/2012 (**vide Bukti P-1**) tersebut tidak sesuai dengan prosedur keberatan dalam UU Nomor 2/2012 (**vide Bukti P-13**).

9. Bahwa berdasarkan ketentuan (i) Pasal 17 Perpres Nomor 36/2005 (**vide Bukti P-15**), (ii) Pasal 18 A Perpres Nomor 65/2005 (**vide Bukti P-16**) dan (iii) Pasal 41, Pasal 42 Peraturan KBPN No.3/2007 (**vide Bukti P-17**) tersebut di atas, upaya keberatan terhadap penetapan ganti rugi dapat diajukan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri. Apabila keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah, maka Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri dapat mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan UU Nomor 2/2012 (**vide Bukti P-13**).

10. Bahwa dengan Para Pembantah Penetapan mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri dan diterbitkannya Penetapan Pengadilan mengenai besarnya nilai ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum maka hal tersebut bertentangan dengan ketentuan (i) Pasal 17 Perpres Nomor 36/2005 (**vide Bukti P-15**), (ii) Pasal 18 A Perpres Nomor 65/2005 (**vide Bukti P-16**) dan (iii) Pasal

Halaman 29 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

41, Pasal 42 Peraturan KBPN No.3/2007 (**vide Bukti P-17**) yang mengatur mengenai upaya hukum keberatan yang dilakukan oleh pemilik tanah sehubungan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

11. Bahwa dengan demikian Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut diterbitkan bertentangan dengan ketentuan (i) Pasal 17 Perpres Nomor 36/2005 (**vide Bukti P-15**), (ii) Pasal 18 A Perpres Nomor 65/2005 (**vide Bukti P-16**) dan (iii) Pasal 41, Pasal 42 Peraturan KBPN No.3/2007 (**vide Bukti P-17**).

12. Bahwa karena Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/2012 (**vide Bukti P-1**) bertentangan dengan hukum, maka **mohon Majelis Hakim mengabulkan permohonan a quo dan membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/2012 (vide Bukti P-1) tersebut.**



13. Bahwa walaupun **–quad non–** yang berlaku adalah UU Nomor 2/2012 (**vide Bukti P-13**), maka Penetapan Pengadilan tersebut pun cacat hukum.

14. Bahwa UU Nomor 2/2012 (**vide Bukti P-13**) menyatakan :

Pasal 31 :

- “1. Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*
- 2. Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah”*

15. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 31 UU Nomor 2/2012 (**vide Bukti P-13**) tersebut, maka kewenangan untuk menentukan nilai tanah pada Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum merupakan kewenangan dari Penilai yang ditetapkan oleh lembaga pertanahan.

16. Bahwa ketentuan pasal 37 UU Nomor 2/2012 (**vide Bukti P-13**) menyatakan :

- “1. Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk*

Halaman 30 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.

- 2. Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.”*

17. Bahwa ketentuan Pasal 38 UU Nomor 2/2012 (**vide Bukti P-13**) menyatakan :

- 1. “Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar*



pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

2. **Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.**

3. Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan Kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

4. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

5. Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan."

18. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 31, Pasal 37 dan Pasal 38 UU Nomor 2/2012 (**vide Bukti P-13**) tersebut di atas, setelah *Appraisal* atau penilai menentukan harga tanah yang berada di lokasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,

maka Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang berhak untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah dengan para pihak yang berhak tersebutlah, yang kemudian dijadikan dasar pemberian nilai dan/atau bentuk Ganti Kerugian.

Halaman 31 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

19. Apabila terdapat keberatan dari Pihak yang berhak, maka dapat diajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 38 UU Nomor 2/2012 (**vide Bukti P-13**).

20. Berdasarkan uraian tersebut di atas, Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum termasuk proyek pengadaan tanah jalan Tol Akses Tanjung Priok telah diatur oleh UU



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 2/2012 (**vide Bukti P-13**) yaitu mengenai **bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Hasil kesepakatan dalam musyawarah yang menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan upaya hukum keberatan terhadap Hasil kesepakatan tersebut.**

21. Bahwa UU Nomor 2/2012 (**vide Bukti P-13**) tidak memungkinkan upaya hukum keberatan terhadap hasil kesepakatan pemberian ganti kerugian diselesaikan melalui Penetapan Pengadilan atau Gugatan/Bantahan Perbuatan Melawan hukum. Apabila terdapat Penetapan Pengadilan ataupun Gugatan/Bantahan Perbuatan melawan hukum yang menetapkan nilai ganti rugi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka **Penetapan dan Putusan Pengadilan tersebut jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 31, Pasal 37 dan Pasal 38 UU Nomor 2/2012 (vide Bukti P-13).**

22. Bahwa karena Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/2012 (**vide Bukti P-1**) tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 31, Pasal 37 dan Pasal 38 UU Nomor 2/2012 (**vide Bukti P-13**), maka **Mohon Majelis Hakim mengabulkan Gugatan/Bantahan Para Pembantah.**

B. Tidak Jelas dasar hukum Penentuan nilai ganti rugi Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) per meter persegi dalam Penetapan Nomor 207/2012 tidak ada Appraisal dan tidak melalui mekanisme peraturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum Yang Menimbulkan Kerugian Bagi Penggugat dan Bagi Negara

Halaman 32 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

1. Bahwa pertimbangan Hakim dalam Penetapan Nomor 207/2012 (**vide Bukti P-1**) pada halaman 50 (lima puluh) menyatakan :
"Menimbang bahwa terhadap tanah dan bangunan yang dikuasai para Para Pembantah adalah merupakan hak asasi bagi Para Pembantah untuk menjual dengan harga per meter perseginya sebesar Rp 35.000.000,- akan tetapi terhadap harga tersebut apakah patut dan sesuai dengan harga pasaran umum".

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)



"Menimbang bahwa berdasarkan Bukti Surat P-94 Daftar harga Rukan Orchard Square 2 tahap 1, Summarecon Kelapa Gading tertanggal 25-02-2012, Bukti P-95 Daftar Harga Rukan Orchard Square 2 "Tahap lelang". Summarecon Kelapa Gading tertanggal 25-02-2-12, bukti P-96 tentang Bukti Surat Ketertangan Dari PT. Intra Faedah Utama No.01/EG/V/12 tertanggal 22 Mei 2012 terungkap fakta harga tanah dan bangunan per meter persegi mencapai sekitar Rp 50.000.000.000.- (lima puluh juta rupiah) sebagai contoh dapat dilihat dalam rincian sebagai berikut :

Bukti P-94 :

1. Untuk luas tanah : $7,4 \times 17 = 126\text{m}^2$ dengan luas bangunan 360m^2 (untuk 3 lantai) harga dasarnya Rp 6.687.000.000,-
2. Untuk luas tanah : $5 \times 17 = 85\text{m}^2$ dengan luas bangunan 295m^2 (untuk 3 lantai) harga dasarnya Rp 4.653.000.000,-

Bukti P-95 :

1. Untuk luas tanah : $12 \times 17 = 204\text{m}^2$ dengan luas bangunan 643m^2 (untuk 4 lantai) harga dasarnya Rp 12.858.000.000,-
2. Untuk luas tanah : $8 \times 17 = 136\text{m}^2$ dengan luas bangunan 462m^2 (untuk 3 lantai) harga dasarnya Rp 8.336.000.000,-

Bukti P-96 :

Untuk luas tanah : $4,1 \times 15 = 61,50\text{m}^2$ dengan luas bangunan 246m^2 (untuk 4,5 lantai) harga dasarnya Rp 2.650.000.000,-
Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-97a tentang blade Rencana Kota No.LRK54/15, Bukti P-97b tentang Blade Rencana Kota Nomor LRK54/16, Bukti P-97C Tentang Blade Rencana Kota Nomor LRK54/17, Bukti P-97d Tentang Blade Rencana Kota Nomor LRK55/15, Bukti P-973 Tentang Blade Rencana Kota Nomor LRK55/16, terungkap fakta untuk Jalan Yos Sudarso dapat dibangun samapi 8 (delapan) lantai.

Halaman 33 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti Surat P-97A sampai dengan P-97E yang bersesuaian dengan keterangan saksi HASAN DJAPAR dan saksi SJAHRUL TAHIR diperoleh fakta hukum pada wilayah Jalan Yos Sudarso, Jalan Raya Pelabuhan dan Jalan Sulawesi tanahnya dapat dibangun dengan kapasitas antara 4 (empat) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai.

Menimbang, bahwa tanah dan bangunan dikawasan Kelapa Gading sesuai dengan Bukti P-94, bukti P-95 dan Ruko di wilayah Jalan Enggano (Bukti P-96) yang tanahnya dibangun dengan kapasitas 2 (dua) sampai 3 (tiga) lantai harga pasarannya mencapai $\pm \text{Rp } 50.000.000,-/\text{m}^2$ sedangkan untuk tanah dan bangunan dikawasan Jalan Yos Sudarso, Jalan Raya Pelabuhan



dan jalan Sulawesi yang tanahnya dapat dibangun dengan kapasitas antara 4 (empat) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai dapat disimpulkan harga tanah-tanah di wilayah tersebut tentunya lebih tinggi daripada harga tanah di wilayah yang hanya dibangun 2 (dua) sampai 3 (tiga) lantai.

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan para pemohon yang berada di wilayah Jalan Yos Sudarso, Jalan Raya Pelabuhan dan Jalan Sulawesi hanya meminta harga tanah per meter perseginya sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) adalah wajar dan patut karena masih berada dalam harga pasaran umum setempat. Hal ini tentunya didasarkan pada suatu pertimbangan di samping permohonan para pemohon merupakan hak asasinya juga berdasarkanketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang merupakan kekuatan dasar atau basic power demokrasi ekonomi dalam rangka menciptakan kemakmuran rakyat artinya para pemohon sebagai Warga Negara Indonesia berhak untuk menikmati keadilan dan kesejahteraan.

Menimbang, bahwa sebagai perbandingan pula pemerintah dalam melakukan pengadaan tanah ganti ruginya yang diberikan kepada pemilik atau pemegang kuasa atas tanah dan bangunan harus diberikan sesuai dengan harga pasaran umum artinya masyarakat yang melepaskan hak atas tanahnya diberikan ganti rugi tersebut untuk menambah atau meningkatkan kemakmurannya bukan sebaliknya.

Halaman 34 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas Gugatan/Bantahan Para Pembantah yang memohon agar Menetapkan tanah Para Pembantah yang berlokasi disepanjang Jalan Raya Yos Sudarso, jalan Raya Sulawesi dan Jalan Raya Pelabuhan (sebagaimana tersebut dalam angka 2 Petitum) senilai Rp 35.000.000,-/m² (tiga puluh lima juta Rupiah per meter persegi tanah) beralasan menurut hukum untuk dikabulkan.”

- (4) Bahwa pertimbangan hukum Penetapan Pengadilan tersebut di atas, bertentangan dengan (i) Pasal 17 Perpres Nomor 36/2005 (**vide Bukti P-15**), (ii) Pasal 18 A Perpres Nomor 65/2005 (**vide Bukti P-16**) dan (iii) Pasal 41, Pasal 42 Peraturan KBPN Nomor 3/2007 (**vide**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti P-17) dan (iv) Pasal 31, Pasal 37 dan Pasal 38 UU Nomor 2/2012 (**vide Bukti P-13**) melampaui kewenangan.

(5) Bahwa permohonan penetapan harga lahan sebesar Rp 35.000.000.000,- (tiga puluh lima miliar) per meter persegi atas nama Rohayah dkk., pada tanggal 15 Mei 2012 maupun penetapan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/Pdt/P2012/PN.Jkt.Ut tanggal 4 Juni 2012 telah melampaui batas yurisdiksi *voluntair* (hal ini merujuk pada penjelasan ayat (2) Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 sebagaimana diganti dengan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman), (**Bukti P-19**) karena hal ini dipermasalahkan jelas mengandung sengketa antara pemohon dengan pihak lain.

(6) Bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/2012

(**vide Bukti P-1**) tersebut tidak pernah mempertimbangkan dan mendengar pihak-pihak terkait (dalam hal ini Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Pekerjaan Umum cq. Dirjen Bina Marga cq. Ketua Satuan Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priuk, Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri cq. Gubernur Provinsi DKI Jakarta cq. Walikota Jakarta Utara cq. Ketua Tim P2T Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priuk Jakarta Utara, Pemerintah Republik Indonesia cq. BPN RI cq. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta cq. Kepala Kantor BPN Kota Administrasi Jakarta Utara), akan tetapi Hakim hanya mempertimbangkan saksi-saksi dari Para Pemohon.

(7) Bahwa dengan adanya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara

Halaman 35 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Nomor 207/2012 (**vide Bukti P-1**) yang menetapkan tanah para pemohon yng berlokasi disepanjang Jalan Yos Sudarso, Jalan Raya Sulawesi dan Jalan Pelabuhan seharga Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) jelas bertentangan pula dengan pihak-pihak lain sebagaimana telah kami sampaikan tersebut diatas.

(8) Bahwa Hakim telah sewenang-wenang menerbitkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/2012 (**vide Bukti P-1**) karena Hakim juga tidak pernah mempertimbangkan Keterangan Ahli dalam bidang pertanahan yang terkait dengan penetapan ganti rugi tersebut, hal ini **bertentangan pula dengan Asas-Asas Hukum Acara Perdata yakni “Mendengar Kedua Belah Pihak”.**

(9) Bahwa dengan terbitnya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/2012 (**vide Bukti P-1**) telah pula dijadikan



pertimbangan Majelis Hakim dalam memutuskan Perkara Perdata Nomor 475/Pdt/P2013/PN.Jkt.Ut tanggal 14 Agustus 2014 pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara (**Bukti P-20**) dan hal ini jelas merugikan Para Pembantah .

(10) Bahwa oleh karena tidak Jelas dasar hukum dalam (i) Menentukan nilai ganti rugi sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) per meter persegi dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/2012 (**vide Bukti P-1**), (ii) Tidak didasarkan pada *appraisal* yang dilakukan oleh BPN dan (iii) Tidak melalui mekanisme peraturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sehingga menimbulkan kerugian bagi para pembantah dan bagi Negara, maka Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/2012 (**vide Bukti P-1**) tersebut, selain bertentangan dengan hukum juga tidak memiliki dasar hukum dalam penerbitannya, sehingga **mohon Majelis Hakim mengabulkan Gugatan/Bantahan Para Pembantah.**

C. KERUGIAN PARA PENGGUGAT/PEMBANTAH

1. Bahwa akibat Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/2012 (**vide Bukti P-1**), Para Pembantah mengalami kerugian antara lain sebagai berikut :
 - a. Tertundanya penyelesaian proyek;

Halaman 36 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

- b. Potensi Kehilangan Pendapatan Pembantah II dengan tertundanya Pengoperasian Jalan Tol, dari semula awal 2016 sampai dengan April 2017 menjadi :

URAIAN	2016 (Rp)	2017 (Jan - Maret) (Rp)
Pendapatan	202,229,280,00	58,061,483,233
Biaya Operasional & Pemeliharaan	55,514,242,266	15,890,951,849
Loss	146,715,037,734	42,170,531,384
Total Loss		188,885,569,119



2. Potensi Kerugian Pembantah I akibat tertundanya Pengoperasian Jalan Tol dari semula awal 2016 sampai dengan April 2017, dihitung berdasarkan pengembalian Dana Pengadaan Tanah (porsi Jakpro) adalah sebesar Rp 220.000.000.000,- (dua ratus dua puluh milyar Rupiah) ditambah hitungan bunga sebesar 12% (dua belas persen) per tahun.
3. Sehingga total potensi kerugiannya adalah sebesar Rp 55.968.000.000,- (lima puluh lima milyar sembilan ratus enam puluh delapan juta Rupiah) **(Bukti P-21)**.
4. Bahwa terdapat kausalitas antara terbitnya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/2012 **(vide Bukti P-1)** dengan kerugian yang dialami oleh Para Pembantah.

D. PETITUM

Berdasarkan hal-hal yang telah Para Pembantah uraikan di atas, mohon agar Majelis Hakim berkenan memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan/Bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya.
2. Membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/Pdt/P/2012/PN.JKT.UT tertanggal 4 Juni 2012.
3. Menghukum Para Terbantah untuk membayar biaya perkara.

Jika Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 37 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Para Pembantah hadir Kuasanya dan Terbantah I, Terbantah IV, Terbantah XII, Terbantah XVII, Terbantah XVIII, Terbantah XIX, Terbantah XX, Terbantah XXI, Terbantah XXII, Terbantah XXIII, Terbantah XXIV, Terbantah XXV, Terbantah XXVI, Terbantah XXIX, Terbantah XXX, Terbantah XXXI, Terbantah XXXIII, Terbantah XXXIX, Terbantah XXXXII, Terbantah XXXXIV, Terbantah LI, Terbantah LII, Terbantah LIII, Terbantah LV, Terbantah LVIII, Terbantah LX, Terbantah LXII, Terbantah LXVII, Terbantah LXVIII, Terbantah LXXIII, Terbantah LXXVII, Terbantah LXXIX, Terbantah LXXXII, Terbantah LXXXIII, hadir Kuasanya, sedangkan untuk Terbantah II, Terbantah III, Terbantah V, Terbantah VI, Terbantah VII, Terbantah VIII, Terbantah IX, Terbantah X, Terbantah XI, Terbantah XIII, Terbantah XVI, Terbantah XXVII, Terbantah XXVIII, Terbantah XXXII, Terbantah XXXIV, Terbantah XXXVIII, Terbantah XXXX,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbantah XXXXI, XXXXIII, Terbantah XXXXV, XXXXVI, Terbantah XXXXVII, Terbantah XXXXVIII, Terbantah XXXXIX, Terbantah L, Terbantah LIV, Terbantah LVI, Terbantah LVII, Terbantah LIX, Terbantah LXI, Terbantah LXIII, Terbantah LXIV, Terbantah LXV, Terbantah LXVI, Terbantah LXIX, Terbantah LXX, Terbantah LXXI, Terbantah LXXII, Terbantah LXXIV, Terbantah LXXV, Terbantah LXXVI, Terbantah LXXVIII, Terbantah LXXX, Terbantah LXXXI, tidak hadir dalam persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut.

Menimbang bahwa berdasarkan SEMA nomor 1 tahun 2016, Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara dengan menunjuk Hakim Mediator Bpk DEWA PUTU YUSMAI HARDIKA, SH. Mhum, dan dari hasil laporan Hakim Mediator tanggal 24 Agustus 2016 yang menyatakan bahwa mediasi tidak berhasil, kemudian pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan surat gugatan Penggugat tersebut dan Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan ada perubahan gugatan hanya tentang alamat Tergugat yang dulu beralamat di Jln. Venesia III BGM Blok DC 5-6, RT/RW 002/016, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara, sekarang beralamat jalan Kelapa Cangkir Timur III Blok EI 2 No. 1 RT/RW 018/09, Kelapa gading kota Jakarta Utara.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembantah tersebut, Terbantah I, Terbantah IV, Terbantah XII, Terbantah XVII, Terbantah XVIII, Terbantah XIX, Terbantah XX, Terbantah XXI, Terbantah XXII, Terbantah XXIII, Terbantah

Halaman 38 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

XXIV, Terbantah XXV, Terbantah XXVI, Terbantah XXIX, Terbantah XXX, Terbantah XXXI, Terbantah XXXIII, Terbantah XXXIX, Terbantah XXXXII, Terbantah XXXXIV, Terbantah LI, Terbantah LII, Terbantah LIII, Terbantah LV, Terbantah LVIII, Terbantah LX, Terbantah LXII, Terbantah LXVII, Terbantah LXVIII, Terbantah LXXIII, Terbantah LXXVII, Terbantah LXXIX, Terbantah LXXXII, mengajukan Jawaban tertanggal 12 Agustus 2015 yang berbunyi sebagai berikut,

DALAM EKSEPSI

EKSEPSI ERROR IN PERSONA.

Bahwa PARA TERBANTAH menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PARA PEMBANTAH, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh PARA TERBANTAH.

Eksepsi Diskualifikasi (*gemis aanhoedanigheid*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PARA PEMBANTAH tidak memiliki kedudukan hukum atau **persona standi in judicio** didepan Pengadilan Negeri, karena PARA PEMBANTAH bukanlah Para Pihak dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 207/Pdt/P/2012, oleh karenanya tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan Gugatan/Bantahan;
2. Bahwa PARA PEMBANTAH tidak mempunyai kewenangan untuk mengajukan Bantahan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 207/Pdt/P/2012 oleh karena PARA PEMBANTAH tidak ada hubungan hukum dengan Permohonan Penetapan yang diajukan oleh PARA TERBANTAH, sebagaimana Penetapan Nomor: 207/Pdt/P/2012, tanggal 31 Mei 2012, karena untuk mengajukan Gugatan/Bantahan harus ada Hubungan Hukum yang jelas antara PARA PEMBANTAH dengan PARA TERBANTAH;
3. Bahwa dalam Surat Gugatan/Bantahan PARA PEMBANTAH halaman 14 poin 1, mendalilkan "*Bahwa Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah menandatangani Perjanjian Kerja Sama Nomor: 03/PKS/M/2010 dan Nomor: 28 Tahun 2010, tertanggal 4 Oktober 2010 tentang Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok (PKS)*" selanjutnya pada poin 2, PARA PEMBANTAH mendalilkan "*Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 5 PKS, PEMBANTAH I ditunjuk sebagai Pihak yang mewakili secara aktif kepentingan Pemprov DKI Jakarta sesuai Surat Gubernur DKI Jakarta Nomor: 1112/-1.792.1 tertanggal 5 Juni 2006 perihal penunjukan PEMBANTAH I dalam Pembangunan Jalan Tol Akses Priok*"

Halaman 39 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

4. Bahwa dari uraian diatas sesungguhnya yang ada hubungan hukum adalah PEMBANTAH I dengan Pemprov DKI Jakarta dan Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia sedangkan PARA TERBANTAH tidak ada kaitannya dengan PEMBANTAH I, sehingga Gugatan/Bantahan PEMBANTAH I haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima, karena PEMBANTAH I secara hukum tidak berhak dan tidak mempunyai kedudukan hukum (**Persona Standi in Judicio**) dan tidak memiliki kualitas untuk mengajukan Gugatan/Bantahan (**Non legitime Persona Standi in Judicio**) oleh karenanya Dalil Gugatan/Bantahan PARA PEMBANTAH Tidak Mempunyai Dasar Hukum (**Rechts Gronden**);
5. Bahwa selanjutnya dalam Surat Gugatan/Bantahan PARA PEMBANTAH halaman 14 poin 3, mendalilkan "*Bahwa dalam rangka untuk memenuhi tata kelola perusahaan dan agar lebih fokus dalam menjalankan hak dan*

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)



kewajiban Pemprov DKI Jakarta dalam perjanjian, Pemprov DKI Jakarta menunjuk PEMBANTAH II untuk menggantikan PEMBANTAH I dalam bertindak sebagai Badan Usaha yang melaksanakan seluruh hak dan kewajiban Pemprov DKI Jakarta dalam pembangunan jalan tol akses Priok, sesuai surat Gubernur DKI Jakarta Nomor: 406/-1.711 tertanggal 31 Maret 2011 perihal Badan Usaha sebagai pelaksana Perjanjian Kerja Sama tanggal 4 Oktober 2010"

6. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan pada poin 5 diatas, maka semakin jelaslah tidak adanya hubungan hukum PARA TERBANTAH baik dengan PEMBANTAH I maupun PEMBANTAH II, yang ada hubungan hukum adalah PEMBANTAH I dan PEMBANTAH II dengan Pemprov DKI Jakarta dan Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia sedangkan PARA TERBANTAH sama sekali tidak ada kaitannya dengan PARA PEMBANTAH, sehingga Gugatan/Bantahan PARA PEMBANTAH haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

7. Bahwa Para **Pembantah tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan**, atau Para **Pembantah** tidak memiliki persona standi in judicio didepan PN karena Para **Pembantah** bukan orang yang berhak oleh karenanya tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan/bantahan. Putusan mahkamah Agung Republik Indonesia No. 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973 menyatakan bahwa **"Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"**. Selanjutnya Putusan mahkamah Agung

Halaman 40 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Republik Indonesia No. 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa **"bila salah satu pihak dalam satu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"**.

Bahwa oleh karena PARA PEMBANTAH tidak memiliki kedudukan hukum atau persona standi in judisio dengan demikian PARA PEMBANTAH tidak bisa mengajukan Gugatan/Bantahan dalam perkara ini karena tidak memiliki kualitas sebagai PEMBANTAH.

Keliru Pihak yang ditarik sebagai Terbantah

8. Bahwa Para Pembantah dalam mengajukan Gugatan/Bantahan telah menempatkan Rokhayah CS sebagai Para Terbantah, padahal Para Pembantah tidak ada hubungan hukum dalam perkara a quo. Dengan



demikian Para Pembantah telah Keliru menarik Rokhayah CS sebagai pihak dalam perkara a quo dengan kedudukan sebagai Para Terbantah;

9. Bahwa Obyek Gugatan/Bantahan dalam Perkara ini adalah Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 207/Pdt/P/2012, tanggal 31 Mei 2012;

10. Bahwa Permohonan Penetapan sebagaimana diatas diajukan oleh Para Terbantah semata-mata agar terhadap tanah milik Para Terbantah mendapatkan Penetapan yang wajar serta sebagaimana mestinya;

11. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam pasal-pasalny menyebutkan :

Pasal 2 :

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas :

- a. Kemanusiaan
- b. Keadilan;
- c. Kemanfaatan;
- d. Kepastian;
- e. Keterbukaan;
- f. Kesepakatan;
- g. Keikutsertaan;
- h. Kesejahteraan;
- i. Keberlanjutan; dan
- j. Keselarasan

Halaman 41 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Pasal 3 ;

Pengadaan Tanah untuk Kepntingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, Negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

12. Bahwa atas Permohonan Penetapan yang diajukan oleh Para Terbantah tersebut diatas, maka pada tanggal 31 Mei 2012 Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengeluarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 207/Pdt/P/2012/PN.JKT.UT yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- a. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;-
- b. Menetapkan nama-nama tersebut dibawah ini sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (Identitas) dan Tanah yang dikuasai oleh para pemohon yakni :--(sesuai table nama Para Pemohon dalam Putusan Penetapan)---;



c. Menetapkan Tanah Para Pemohon yang berlokasi di sepanjang Jalan Raya Yos Sudarso, Jalan Raya Sulawesi, dan Jalan Raya Pelabuhan (sebagaimana tersebut dalam angka 2 Petitum) seharga Rp. 35.000.000,-/m² (tiga puluh lima juta rupiah per meter persegi);-

d. Menghukum Para Pemohon untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 191.000,- (seratus sembilan puluh satu ribu rupiah)

13. Bahwa berkali-kali Para Pembantah mendalilkan adanya hubungan hukum yaitu "Perjanjian Kerja Sama" Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia dan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta telah menandatangani Perjanjian Kerja Sama Nomor 03/PKS/M/2010 dan Nomor 28 Tahun 2010 tertanggal 4 Oktober 2010 tentang Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok (PKS);

14. Bahwa selanjutnya dengan dasar Perjanjian Kerja Sama Nomor 03/PKS/M/2010 dan Nomor 28 Tahun 2010 tertanggal 4 Oktober 2010 keluarlah Surat Gubernur DKI Jakarta Nomor 1112/-1.792.1 tertanggal 5 Juni 2006 perihal penunjukan PT. Jakarta Propertindo dalam Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok dan Surat Gubernur DKI Jakarta Nomor 406/-1.711 tertanggal 31 Maret 2011 perihal Badan Usaha Sebagai Pelaksana Perjanjian Kerjasama tanggal 4 Oktober 2010;

15. Dengan demikian sudah jelas antara Para Pembantah dengan Para Terbantah tidak memiliki hubungan hukum apapun (**Unrecht Verbaand**) dalam perkara aquo baik secara langsung maupun tidak langsung;

Halaman 42 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

16. Bahwa dengan demikian Gugatan/Bantahan Para Pembantah yang telah menempatkan ROHAYAH Dkk sebagai Para Terbantah, adalah Gugatan/Bantahan Keliru Pihak yang ditarik sebagai Terbantah (**Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 601 K/Sip/1975**);

Bahwa oleh karena Para Pembantah Tidak memiliki Legal Standing sebagai Pembantah, dan Para Pembantah telah Keliru Pihak yang ditarik sebagai Para Terbantah, maka Surat Gugatan/Bantahan Para Pembantah error in persona. Sehingga untuk Gugatan/Bantahan yang demikian ini sudah sepatutnya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijkverklaard).

Gugatan Penggugat Kurang Pihak

17. Bahwa pada angka 1 halaman 13 Gugatan/Bantahannya Para Pembantah mendalilkan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia dan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta telah menandatangani Perjanjian Kerja Sama Nomor 03/PKS/M/2010 dan Nomor 28 Tahun 2010 tertanggal 4 Oktober 2010 tentang Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok (PKS);
- Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 5 PKS, PT. Jakarta Propertindo/Pembantah I ditunjuk sebagai pihak yang mewakili secara aktif kepentingan Pemprov DKI Jakarta, sesuai Surat Gubernur DKI Jakarta Nomor 1112/-1.792.1 tertanggal 5 Juni 2006 perihal penunjukan PT. Jakarta Propertindo dalam Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok;
- Dalam rangka untuk memenuhi tata kelola perusahaan dan agar lebih fokus dalam menjalankan hak dan kewajiban Pemerintah Propinsi DKI Jakarta dalam Perjanjian, Pemerintah Propinsi DKI Jakarta menunjuk Pembantah II untuk menggantikan Pembantah I dalam bertindak sebagai Badan Usaha yang melaksanakan seluruh hak dan kewajiban Pemprov DKI Jakarta dalam Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok, sesuai Surat Gubernur DKI Jakarta Nomor 406/-1.711 tertanggal 31 Maret 2011 perihal Badan Usaha Sebagai Pelaksana Perjanjian Kerjasama tanggal 4 Oktober 2010;

18. Bahwa dari hal diatas jelas terlihat Para Pembantah secara gamblang telah menguraikan adanya suatu peristiwa hukum yang terjadi antara Para Pembantah dengan Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia dan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, yaitu Perjanjian Kerja Sama Nomor

Halaman 43 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

03/PKS/M/2010 dan Nomor 28 Tahun 2010 tertanggal 4 Oktober 2010 tentang Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok (PKS), Surat Gubernur DKI Jakarta Nomor 1112/-1.792.1 tertanggal 5 Juni 2006 perihal penunjukan PT. Jakarta Propertindo dalam Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok dan Surat Gubernur DKI Jakarta Nomor 406/-1.711 tertanggal 31 Maret 2011 perihal Badan Usaha Sebagai Pelaksana Perjanjian Kerjasama tanggal 4 Oktober 2010;

19. Bahwa menurut hukum Perjanjian suatu Persetujuan yang dibuat para pihak yang berdasarkan syarat-syarat sah nya persetujuan, maka persetujuan itu menjadi Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya, sebagaimana dimaksud Kitab Undang-Undang Hukum Perdata buku ketiga Bab kedua bagian kedua pasal 1320 tentang syarat-syarat yang diperlukan



untuk sahnya Persetujuan-persetujuan jo pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang akibat Persetujuan-persetujuan, sebagai berikut:

Pasal 1320 KUH Perdata berbunyi :

Untuk sahnya Persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu Perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Pasal 1338 KUH Perdata berbunyi :

Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

20. Bahwa oleh karena Para Pembantah mendalilkan adanya perjanjian kerjasama sebagaimana diatas, maka jelas perjanjian itu mengikat para pihak yang membuatnya;

21. Para Pembantah dalam mengajukan Gugatan/Bantahan telah menempatkan Rokhayah CS sebagai Para Terbantah, tetapi tanpa mengikutsertakan Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia dan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, oleh karena pihak-pihak tersebut tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara aquo, maka Gugatan/Bantahan Para Pembantah, adalah Gugatan/Bantahan yang Kurang Pihak;

22. Bahwa karena Para Pembantah tidak menarik Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia dan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta sebagai Pihak dalam perkara aquo, maka Gugatan/Bantahan dari Para Pembantah tersebut mengandung "Cacat Formiil". Gugatan yang demikian berdasarkan

Halaman 44 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977, dinyatakan Tidak Dapat Diterima karena Tergugat Tidak Lengkap (**Plurium Litis Consortium**);

23. Bahwa dengan demikian Gugatan/Bantahan Para Pembantah tersebut harus dinyatakan para pihak kurang lengkap, oleh karena masih ada pihak lain yang tidak ikut digugat, dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia dan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, maka Gugatan/Bantahan aquo dari Para Pembantah tersebut harus dinyatakan mengandung cacat "**Plurium Litis Consortium**" karena Subjek Gugatan/Bantahan Tidak Lengkap (**Exeptio ex Juri Terti**) sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan/Bantahan Para Pembantah harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);

Bahwa dengan demikian sudah cukup alasan untuk menyatakan bahwa Gugatan/Bantahan Para Pembantah Kurang Pihak, sehingga untuk Gugatan/Bantahan yang demikian ini sudah sepatutnya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijkverklaard).

DALAM POKOK PERKARA

24. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Para Terbantah dalam Eksepsi secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Para Terbantah dalam Pokok Perkara ini;

25. Bahwa Para Terbantah menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Pembantah dalam Surat Gugatan/Bantahannya, kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Para Terbantah;

26. Bahwa Para Pembantah tidak memiliki Legal Standing dalam mengajukan Gugatan/Bantahan dalam perkara aquo;

27. Bahwa dalil Para Pembantah pada halaman 13 point 1 s.d point 6 Surat Gugatannya hanya menceritakan hubungan hukum antara:

1. Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia dan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta mengenai Perjanjian Kerja Sama Nomor 03/PKS/M/2010 dan Nomor 28 Tahun 2010 tertanggal 4 Oktober 2010 tentang Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok (PKS);
2. PT. Jakarta Propertindo/Pembantah I dengan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, sesuai Surat Gubernur DKI Jakarta Nomor 1112/-1.792.1 tertanggal 5 Juni 2006 perihal penunjukan PT. Jakarta Propertindo dalam Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok;
3. Pemerintah Propinsi DKI Jakarta dengan Pembantah II, yang mana

Halaman 45 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Pembantah II telah ditunjuk oleh Pemerintah Propinsi DKI Jakarta untuk menggantikan Pembantah I sesuai Surat Gubernur DKI Jakarta Nomor 406/-1.711 tertanggal 31 Maret 2011 perihal Badan Usaha Sebagai Pelaksana Perjanjian Kerjasama tanggal 4 Oktober 2010;

4. Pembantah II, dengan Pembantah I dan PT. Jaya Ancol Pratama Tol dengan komposisi saham yang dimiliki baik oleh Pembantah I maupun PT. Jaya Ancol Pratama Tol masing-masing sebesar 50% (lima puluh prosen) sebagaimana Akta Nomor 92 tanggal 13 Januari 2011;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Pembantah I dengan Pembantah II;
6. Pembantah I dengan Pembantah II dan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta;

28. Bahwa dari uraian diatas, jelas terlihat Tidak Ada Hubungan Hukum apapun antara Para Pembantah dengan Para Terbantah dalam perkara aquo;

29. Bahwa Tidak Benar dalil yang disampaikan Para Pembantah pada halaman 14 point 7 Surat Gugatan/Bantahannya yang mengatakan Pembantah I dan Pembantah II memiliki kepentingan langsung dengan adanya Penetapan Nomor 207/2012 sehingga memiliki legal standing untuk mengajukan Gugatan/Bantahan terhadap Penetapan tersebut;

30. Bahwa Obyek Gugatan/Bantahan dalam Perkara ini adalah Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 207/Pdt/P/2012, tanggal 31 Mei 2012;

31. Bahwa Permohonan Penetapan sebagaimana diatas diajukan oleh Para Terbantah semata-mata agar terhadap tanah milik Para Terbantah mendapatkan Penetapan yang wajar serta sebagaimana mestinya;

32. Bahwa atas Permohonan Penetapan yang diajukan oleh Para Terbantah tersebut diatas, maka pada tanggal 31 Mei 2012 Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengeluarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 207/Pdt/P/2012/PN.JKT.UT yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- a. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;-
- b. Menetapkan nama-nama tersebut dibawah ini sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (Identitas) dan Tanah yang dikuasai oleh para pemohon yakni :--(sesuai table nama Para Pemohon dalam Putusan Penetapan)---;
- c. Menetapkan Tanah Para Pemohon yang berlokasi di sepanjang Jalan Raya Yos Sudarso, Jalan Raya Sulawesi, dan Jalan Raya Pelabuhan (sebagaimana tersebut dalam angka 2 Petitum) seharga Rp. 35.000.000,-/m² (tiga puluh lima juta rupiah per meter persegi);-

Halaman 46 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

- d. Menghukum Para Pemohon untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 191.000,- (seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

33. Bahwa terhadap dalil yang disampaikan Para Pembantah pada halaman 14 dan 15 point 8, 9 dan 10 dalam Surat Gugatan/Bantahannya, lagi-lagi mengenai Perjanjian Kerja Sama dimana Para Terbantah bukan merupakan Pihak dalam Perjanjian itu. Para Pembantah Tidak Berhasil

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

menunjukkan adanya Hubungan Hukum yang jelas antara Para Pembantah dengan Para Terbantah;

34. Bahwa adalah mengada-ada dalil yang disampaikan oleh Para Pembantah pada halaman 15 point 11 dan 12 dalam Surat Gugatan/Bantahannya yang mengatakan (11) *"namun dengan diterbitkannya Penetapan Nomor: 207/2012 tersebut nilai ganti rugi semula Rp 12.000.000,- dengan ditetapkannya menjadi Rp 35.000.000,- dst sehingga Para Pembantah harus mengeluarkan dana tanah tambahan untuk pengadaan tanah jalan Tol Akses Tanjung Priok"*.

(12) *"berdasarkan uraian diatas, terbukti Para Pembantah selain memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan Gugatan/Bantahan terhadap Pembatalan Penetapan Nomor: 207/2012 juga memiliki hubungan hukum dan dasar hukum untuk membatalkan Penetapan Nomor: 207/2012....."*

35. Bahwa Permohonan Penetapan harga yang diajukan oleh Para Terbantah itu bukan sesuatu yang tiba-tiba datang begitu saja, akan tetapi telah melewati suatu rangkaian dan proses yang sangat panjang yang dimulai sejak adanya aktivitas atau kegiatan Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok;

36. Bahwa Permohonan Penetapan harga yang diajukan oleh Para Terbantah berawal dari adanya aktivitas atau kegiatan Proyek Pembangunan Jalan Tol dan/atau Proyek-proyek Pemerintah lainnya yang melintas di sepanjang Jalan Sulawesi, dan Jalan Raya Yos Sudarso (bagian Timur dan Barat) dan sekitarnya yang dikenal dengan Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok. Sebagai Mega Proyek Pemerintah, Jalan Tol Akses Tanjung Priok dianggarkan dana yang sangat besar serta membutuhkan lahan yang sangat luas;

37. Bahwa sehubungan dengan dilaksanakannya Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok tersebut lahan yang dimiliki oleh Para Terbantah terancam untuk dibebaskan sehingga usaha yang telah turun-temurun dijalani akan segera berpindah dan berdampak pada berkurangnya pendapatan dan/atau berkurangnya nilai sosial ekonomis lahan tersebut;

Halaman 47 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

38. Bahwa dalam hubungannya dengan kegiatan Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok tersebut, Pihak terkait dalam Pembangunan, dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Panitia Pembebasan Tanah telah membagi lokasi di sepanjang Jalan Sulawesi, dan Jalan Raya Yos Sudarso (bagian Timur dan Barat) menjadi 3 (tiga) bagian yang dituangkan ke dalam peta-peta bidang berdasarkan Surat Permohonan dari Departemen Pekerjaan Umum Nomor 128/TN.01.03/ TPT-ATP/2007 tanggal 19-5-2008, yang selanjutnya dilakukan validasi serta pengesahan

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

terhadap peta-peta bidang tersebut pada tanggal 5-4-2011 dengan keterangan nomor peta bidang antara lain; Peta Bidang Nomor : 4/INV/2011, Peta Bidang Nomor : 5/INV/2011 dan Peta Bidang Nomor : 6/INV/2011. Peta bidang wilayah lahan yang harus dibebaskan yaitu

- a. Peta Bidang W 1-1 Yang meliputi Jalan Jampea dan Jalan Raya Cilincing Kelurahan Koja, Kelurahan Lagoa dan Kelurahan Semper Barat Jakarta Utara
- b. Peta Bidang W 1-2 yang meliputi Jalan Sulawesi Kelurahan Koja Jakarta Utara
- c. Peta Bidang W 1-3 yang meliputi Jalan Raya Yos Sudarso (Bagian Timur dan Barat) Kelurahan Tanjung Priok, Kelurahan Kebon Bawang, Kelurahan Koja dan Kelurahan Rawa Badak Utara, Jakarta Utara

39. Bahwa berdasarkan Peta Bidang Nomor : 4/INV/2011, Peta Bidang Nomor : 5/INV/2011 dan Peta Bidang Nomor : 6/INV/2011, telah dilakukan pematokan dan/atau penandaan batas-batas lahan yang harus dibebaskan terhadap tanah a quo milik Para Terbantah guna kepentingan Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok yang dilakukan tanpa izin dan tanpa sepengetahuan Para Terbantah;

40. Bahwa dengan dibuat dan/atau dikeluarkannya peta-peta bidang atas tanah a quo serta telah dilakukannya Pematokan dan/atau Penandaan batas-batas lahan yang terkena pembebasan yang dilakukan tanpa izin dan tanpa sepengetahuan Para Terbantah serta timbulnya dampak negatif akibat Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok bagi warga masyarakat sekitar, hal tersebut dapat di tafsirkan serta merta sebagai tindakan yang menimbulkan kerugian yang nyata dan menghilangkan hak-hak Para Terbantah;

41. Bahwa telah beberapa kali dilaksanakan pertemuan antara Para Terbantah dengan pihak-pihak terkait dalam Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses

Halaman 48 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Tanjung Priok tersebut namun tidak pernah tercapai kesepakatan tentang nilai harga ganti atas tanah milik Para Terbantah;

42. Bahwa pada halaman 16, Para Pembantah menyampaikan alasan-alasan Permohonan Pembatalan Penetapan Nomor 207/2012;

43. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam pasal-pasal nya menyebutkan :

Pasal 2 :

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas :

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)



- a. Kemanusiaan
- b. Keadilan;
- c. Kemanfaatan;
- d. Kepastian;
- e. Keterbukaan;
- f. Kesepakatan;
- g. Keikutsertaan;
- h. Kesejahteraan;
- i. Keberlanjutan; dan
- j. Keselarasan

Pasal 3 ;

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.

44. Bahwa Perpres Nomor 71/2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 menyebutkan:

Ayat (2)

"Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak".

Ayat (3)

"Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki Objek Pengadaan Tanah".

Ayat (6)

"Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat

Halaman 49 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya suatu kemakmuran rakyat".

45. Bahwa Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 menyebutkan:

Ayat (10)

"Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah".

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)



Ayat (11)

"Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah".

46. Bahwa Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka (3)

"Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah".

Pasal 2

1. *"Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah".*
2. *"Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan."*

Halaman 50 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Pasal 3

"Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah."

47. Bahwa selanjutnya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;



48. Bahwa dalam kaitan dengan pelaksanaan proyek pembangunan Jalan Tol tersebut, telah diadakan Rapat Pertemuan tanggal 27 Februari 2012 di Balai Yos Sudarso Lantai Dasar Kantor Walikota Jakarta Utara dengan dihadiri oleh Para Terbantah pemilik tanah dan warga masyarakat lainnya dengan Walikota Jakarta Utara, pihak Tim Pembebasan Tanah Tol Akses Tanjung Priok Ditjen Bina Marga dan Tim Appraisal yang mengumumkan secara lisan Nilai Harga Ganti Rugi atas tanah milik warga yang terkena pembebasan sebesar Rp. 12.000.000,-/m² (dua belas juta rupiah per meter persegi);

49. Bahwa berkenaan dengan Nilai Harga Ganti Rugi atas tanah milik Para Terbantah yang terkena pembebasan sebesar Rp. 12.000.000,-/m² (dua belas juta rupiah per meter persegi) yang didasarkan penilaian oleh appraisal semata, secara tegas Para Terbantah menolaknya;

50. Bahwa pada tanggal 16 April 2012 diadakan kembali Rapat Pertemuan dengan dihadiri oleh Perwakilan Warga Masyarakat yang terkena pembebasan lahan dan Walikota Administrasi Jakarta Utara serta Pihak Satuan Kerja Proyek Pembanguna Jalan Tol Akses Tanjung Priok dan Pihak Ditjen Bina Marga. Dalam pertemuan tersebut Ketua Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok Direktorat Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum mengutarakan secara lisan dan tegas serta disepakati secara bersama oleh Pihak Walikota Jakarta Utara beserta Para Penggugat hal-hal sebagai berikut:

1. *Bahwa jika Warga (dalam hal ini Para Penggugat) menginginkan nilai ganti rugi yang lebih tinggi dari nilai yang telah di tetapkan pihak P2T dan Walikota Jakarta Utara yang bedasarkan penilaian Tim Appraisal*

Halaman 51 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

yaitu sebesar Rp. 12.000.000,-/m² (dua belas juta rupiah per meter persegi), maka Warga (dalam hal ini Para Penggugat) diharuskan mencari dan/atau mengusahakan payung hukum atas nilai ganti rugi lahan yang diinginkan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sejak rapat tanggal 4 April 2012 dan pemerintah akan mematuhi payung hukum tersebut;

2. *Apabila dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) bulan, Warga (dalam hal ini Para Penggugat) tidak dapat memperoleh payung hukum atas harga tanah yang diinginkan, maka Warga (dalam hal ini Para Penggugat) akan menghormati nilai tanah yang ditetapkan oleh P2T dan Walikota Jakarta Utara yang didasari oleh penilaian Appraisal*



51. Bahwa atas dasar hasil Pertemuan tanggal 16 April 2012 sebagaimana disebutkan dalam angka 12 (dua belas) di atas, pada tanggal 15 Mei 2012 Para Terbantah berupaya untuk merealisasikan kesepakatan bersama dimaksud dengan melakukan upaya hukum mengajukan Pemohonan Penetapan atas Harga Tanah sebagai nilai penggantian atas tanah milik Para Terbantah ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Reg Nomor : 207/Pdt/P/2012/PN.JKT.UT dan telah diputus pada tanggal 31 Mei 2012 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;-
- Menetapkan nama-nama tersebut dibawah ini sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (Identitas) dan Tanah yang dikuasai oleh para pemohon yakni :--(sesuai table nama Para Pemohon dalam Putusan Penetapan)---;
- Menetapkan Tanah Para Pemohon yang berlokasi di sepanjang Jalan Raya Yos Sudarso, Jalan Raya Sulawesi, dan Jalan Raya Pelabuhan (sebagaimana tersebut dalam angka 2 Petitum) seharga Rp. 35.000.000,-/m² (tiga puluh lima juta rupiah per meter persegi);-
- Menghukum Para Pemohon untuk membyar ongkos perkara sebesar Rp. 191.000,- (seratus sembilan pulu satu ribu rupiah)

52. Bahwa permohonan penetapan nilai harga ganti atas tanah a quo milik Para Terbantah yang telah ditetapkan sebesar Rp. 35.000.000,-/m² (tiga puluh lima juta rupiah per meter persegi) dengan didasari pada hal-hal sebagai berikut :

- a. Ruko diwilayah Jalan Enggano yang tanahnya dibangun dengan kapasitas 2 (dua) sampai 3 (tiga) lantai harga pasarannya mencapai \pm Rp.50.000.000,-/m²

Halaman 52 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

b. berdasarkan Daftar Harga Rukan Orchard Square 2 Tahap I. Summarecon Kelapa Gading, tertanggal 25-02-2012, Daftar Harga Rukan Orchard Square 2 "Tahap Lelang". Summarecon Kelapa Gading, tertanggal 25-02-2012, Bukti P-96 tentang Bukti Surat Keterangan dari PT. INTRA FAEDAH UTAMA NO.01/EG/V/12 tertanggal 22 Mei 2012 terungkap fakta Harga Tanah dan Bangunan per meter persegi mencapai sekitar Rp. 50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah). Sebagai contoh dapat dilihat dalam rincian sebagai berikut :

- Daftar Harga Rukan Orchard Square 2 Tahap I. Summarecon Kelapa Gading:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1) untuk luas tanah : $7,4 \times 17 = 126\text{m}^2$ dengan luas bangunan 360m^2 (untuk 3 lantai) harga dasarnya Rp.6.687.000.000,-

2) untuk luas tanah : $5 \times 17 = 85\text{m}^2$ dengan luas bangunan 295m^2 (untuk 3 lantai) harga dasarnya Rp. 4.653.000.000,-

- Daftar Harga Rukan Orchard Square 2 "Tahap Lelang"

Summarecon Kelapa Gading

1) untuk luas tanah : $12 \times 17 = 204\text{m}^2$ dengan luas bangunan 643m^2 (untuk 4 lantai) harga dasarnya Rp.12.858.000.000,-

2) untuk luas tanah $8 \times 17 = 136\text{m}^2$ dengan luas bangunan 462m^2 (untuk 3 lantai) harga dasarnya Rp.8.336.000.000,-

- Surat Keterangan dari PT. INTRA FAEDAH UTAMA

NO.01/EG/V/12

1) untuk luas tanah : $4,1 \times 15 = 61,50\text{m}^2$ dengan luas bangunan $\pm 246\text{m}^2$ (untuk 4,5 lantai) harga dasarnya Rp.2.650.000.000,-

c. bahwa berdasarkan Blade Rencana Kota No. LRK54/15, Blade Rencana Kota No. LRK54/16, Blade Rencana Kota No. LRK54/17, Blade Rencana Kota No. LRK55/15, Blade Rencana Kota No. LRK55/16 terungkap fakta untuk Jalan Yos Sudarso dapat dibangun sampai 8 (delapan) lantai, sedangkan untuk Jalan Sulawesi dan Jalan Raya Pelabuhan dapat dibangun sampai dengan 4 (empat) lantai ;-

d. Bahwa tanah milik Para Terbantah berada di sepanjang Jalan Sulawesi, dan Jalan Raya Yos Sudarso (bagian Timur dan Barat) yang merupakan Jalur utama akses masuk ke dalam area Pelabuhan Internasional Tanjung Priok yang merupakan salah satu pintu gerbang ekonomi Indonesia.

e. Bahwa tanah yang didiami dan dimiliki oleh Para Terbantah merupakan lokasi yang sangat strategis sebagai lokasi penunjang pelabuhan dan

Halaman 53 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

sebagian besar lahan-lahan yang berada di lokasi tersebut dipergunakan untuk usaha oleh Para Terbantah yang telah berjalan selama 3 (tiga) generasi. Dengan kata lain, tanah dan bangunan milik Para Terbantah merupakan Lahan produktif yang sangat strategis

53. Bahwa oleh karenanya Para Terbantah yang berada diwilayah Jalan Yos Sudarso, Jalan Raya Pelabuhan dan Jalan Sulawesi hanya meminta harga tanah per meter persegiunya sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) adalah wajar dan patut karena masih berada dalam harga pasaran umum setempat. Hal ini tentunya didasarkan pada suatu pertimbangan, disamping Putusan Penetapan Reg Nomor : 207/Pdt/P/2012/PN.JKT.UT pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang telah memiliki

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)



kekuatan hukum tetap, Para Terbantah pun memiliki hak asasi berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang merupakan kekuatan dasar atau basic power demokrasi ekonomi dalam rangka menciptakan kemakmuran rakyat artinya Para Terbantah sebagai Warga Negara Indonesia berhak untuk menikmati keadilan dan kesejahteraan;

54. Bahwa karenanya sudah sangatlah bijaksana dan normative serta cermat jika Para Terbantah menilai harga tanah senilai Rp. 35.000.000,-/m² (tiga puluh lima juta rupiah per meter persegi), di luar bangunan dan segala sesuatu fasilitas dan bagian-bagian yang melekat di atas persil tanah tersebut. Sedangkan untuk nilai bangunan dan segala sesuatu yang berada di atas persil tanah tersebut disesuaikan dengan kondisi bangunan dan fasilitasnya masing-masing;

55. Bahwa berdasarkan Pasal 7 huruf C Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 65 Tahun 2006 Panitia Pengadaan Tanah memiliki tugas dan/atau kewenangan untuk “menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan”. Besaran ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf C Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 65 Tahun 2006, ditetapkan dengan berpedoman pada Pasal 15 Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 65 Tahun 2006. Menurut Pasal 15 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 65 Tahun 2006 “Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan nilai jual objek pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;

Halaman 54 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

56. Bahwa jika berpedoman pada Pasal 15 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 65 Tahun 2006, ada 2 (dua) aspek yang harus dijadikan pedoman dalam Penetapan Ganti Rugi yaitu (a) Aspek Yuridis (yaitu SK Menteri Keuangan Tentang Penetapan NJOP) dan (b) Aspek Faktual yang dalam istilah Pasal 15 ayat (1) diatas adalah Nilai Nyata/Sebenarnya;

57. Bahwa dalam konteks penetapan ganti rugi, Pasal 28 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2007 menyebutkan;

- 1) *Penilaian harga tanah dilakukan oleh Tim Penilai Harga Tanah, dalam hal tidak terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1).*



2) *Tim Penilai harga Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variable-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; (d) Sarana dan prasarana yang tersedia; dan, (e) Factor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.*

58. Berdasarkan Pasal 28 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2007 jelas bahwa penetapan besaran ganti rugi tidak semata-mata aspek yuridis (NJOP) tetapi juga faktor-faktor *De Facto* sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28 ayat 2 (dua) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2007 di atas;

59. Bahwa Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok ini dan lambatnya penanganan telah mengakibatkan dampak yang besar dan penting terhadap hak-hak kehidupan masyarakat termasuk hak-hak asasinya. Dampak ini telah secara nyata mengakibatkan terganggunya hak untuk mendapatkan kehidupan dan penghidupan yang layak, lenyapnya rasa aman (dihinggapi rasa takut dan cemas), hak ekonomi terancam hilang, tercabutnya orang dari akar budaya dan kehidupan sosial, munculnya konflik horizontal, serta ketiadaan informasi yang menyebabkan kebingungan, ketakutan, dan ketidakpastian;

Halaman 55 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Hak-Hak Asasi Manusia Tidak Boleh Dilanggar

60. Bahwa Para Terbantah, baik yang terkena Dampak langsung dari Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok maupun masyarakat luas yang secara tidak langsung terkena dampak Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok tersebut memiliki hak asasi yang sama sekali tidak boleh dilanggar. Hak asasi Manusia ini juga telah menjadi hak konstitusional Rakyat Indonesia, yang jika dilanggar berarti juga telah melanggar Konstitusi.

60.1. Bahwa secara langsung Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok telah melanggar Hak-hak Konstitusi Para Terbantah sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Undang-undang Dasar 1945 antara lain ditegaskan dalam:



Pasal 28 A Undang-Undang Dasar (UUD) 1945:

"Setiap orang berhak untuk hidup serta berhak mempertahankan hidup dan kehidupannya."

Pasal 28C ayat (1) UUD 1945:

"Setiap orang berhak mengembangkan diri melalui pemenuhan kebutuhan dasarnya, berhak mendapat pendidikan dan memperoleh manfaat dari ilmu pengetahuan dan teknologi, seni dan budaya, demi meningkatkan kualitas hidupnya dan demi kesejahteraan umat manusia."

Pasal 28C ayat (2) UUD 1945:

Setiap orang berhak untuk memajukan dirinya dalam memperjuangkan haknya secara kolektif untuk membangun masyarakat, bangsa, dan negaranya."

Pasal 28D ayat (2) UUD 1945:

"Setiap orang berhak untuk bekerja serta mendapat imbalan dan perlakuan yang adil dan layak dalam hubungan kerja."

Pasal 28F UUD 1945:

"Setiap orang berhak untuk berkomunikasi dan memperoleh informasi untuk mengembangkan pribadi dan lingkungan sosialnya, serta berhak untuk mencari, memperoleh, memiliki, menyimpan, mengolah, dan menyampaikan informasi dengan menggunakan segala jenis saluran yang tersedia."

Pasal 28G ayat (1) UUD 1945:

"Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga,

Halaman 56 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi."

Pasal 28H ayat (1) UUD 1945:

"Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan."

Pasal 28H ayat (3) UUD 1945:

"Setiap orang berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara utuh sebagai manusia yang bermartabat."



Pasal 28H ayat (4) UUD 1945:

"Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun."

60.2. Bahwa selain itu Undang-undang No. 39 tahun 1999 tentang HAM juga menjamin hak-hak asasi manusia, antara lain:

Pasal 9 Undang-undang No. 39 tahun 1999 tentang HAM (UU HAM) menyatakan:

- 1) *Setiap orang berhak untuk hidup, mempertahankan hidup dan meningkatkan taraf kehidupannya.*
- 2) *Setiap orang berhak hidup tenteram, aman, damai, bahagia, sejahtera lahir dan batin.*
- 3) *Setiap orang berhak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat."*

Pasal 11 UU HAM:

"Setiap orang berhak atas pemenuhan kebutuhan dasarnya untuk tumbuh dan berkembang secara layak."

Pasal 12 UU HAM:

"Setiap orang berhak atas perlindungan bagi pengembangan pribadinya, untuk memperoleh pendidikan, mencerdaskan dirinya, dan meningkatkan kualitas hidupnya agar menjadi manusia yang beriman, bertaqwa, bertanggung jawab, berakhlak mulia, bahagia, dan sejahtera sesuai dengan hak asasi manusia."

Pasal 27 UU HAM: *"Setiap warga negara Indonesia berhak untuk secara bebas bergerak, berpindah, dan bertempat tinggal dalam wilayah Negara Republik Indonesia."*

Halaman 57 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Pasal 29 UU HAM:

"Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan hak miliknya."

Pasal 30 UU HAM:

"Setiap orang berhak atas rasa aman dan tenteram serta perlindungan terhadap ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu."

Pasal 35 UU HAM:

"Setiap orang berhak hidup di dalam tatanan masyarakat dan kenegaraan yang damai, aman, dan tenteram, yang menghormati, melindungi, dan melaksanakan sepenuhnya hak asasi manusia dan



kewajiban dasar manusia sebagaimana diatur dalam Undang-undang ini."

Pasal 36 UU HAM:

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

Pasal 37 UU HAM:

- 1) *Pencabutan hak milik atas suatu benda demi kepentingan umum, hanya diperbolehkan dengan mengganti kerugian yang wajar dan segera serta pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*
- 2) *Apabila sesuatu benda berdasarkan ketentuan hukum demi kepentingan umum harus dimusnahkan atau tidak diberdayakan baik untuk selamanya maupun untuk sementara waktu maka hal itu dilakukan dengan mengganti kerugian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan kecuali ditentukan lain."*

Pasal 38 UU HAM:

"Setiap orang berhak, sesuai dengan bakat, kecakapan, dan kemampuan, berhak atas pekerjaan yang layak."

Pasal 40 UU HAM:

"Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak."

Halaman 58 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Pasal 41 UU HAM:

- 1) *Setiap warga negara berhak atas jaminan sosial yang dibutuhkan untuk hidup layak serta untuk perkembangan pribadinya secara utuh.*
- 2) *Setiap penyandang cacat, orang yang berusia lanjut, wanita hamil, dan anak-anak, berhak memperoleh kemudahan dan perlakuan khusus."*

Pasal 52 UU HAM:

- 1) *Setiap anak berhak atas perlindungan oleh orang tua, keluarga, masyarakat, dan negara.*



2) *Hak anak adalah hak asasi manusia dan untuk kepentingannya hak anak itu diakui dan dilindungi oleh hukum bahkan sejak dalam kandungan."*

Pasal 59 UU HAM:

"Setiap anak berhak untuk tidak dipisahkan dari orang tuanya secara bertentangan dengan kehendak anak sendiri, kecuali jika ada alasan dan aturan hukum yang sah yang menunjukkan bahwa pemisahan itu adalah demi kepentingan terbaik bagi anak."

Pasal 60 UU HAM:

"Setiap anak berhak untuk memperoleh pendidikan dan pengajaran dalam rangka pengembangan pribadinya sesuai dengan minat, bakat, dan tingkat kecerdasannya."

Pasal 61 UU HAM:

"Setiap anak berhak untuk beristirahat, bergaul dengan anak yang sebaya, bermain, berekreasi, dan berkreasi sesuai dengan minat, bakat, dan tingkat kecerdasannya demi pengembangan dirinya."

Pasal 62 UU HAM:

"Setiap anak berhak untuk memperoleh pelayanan kesehatan dan jaminan sosial secara layak, sesuai dengan kebutuhan fisik dan mental spiritualnya."

Kewajiban dan Tanggung Jawab Hukum Pemerintah

61. Bahwa Pemerintah memiliki kewajiban hukum dan tanggung jawab untuk menghormati, melindungi, menegakkan HAM. Kewajiban dan tanggung jawab ini tidak hanya amanat undang-undang tetapi bahkan merupakan amanat konstitusi.

a. Kewajiban Konstitusional Pemerintah:

Halaman 59 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Pasal 28I ayat (4) UUD 1945:

"Perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara, terutama pemerintah."

Pasal 28I ayat (5) UUD 1945:

"Untuk menegakkan dan melindungi hak asasi manusia sesuai dengan prinsip negara hukum yang demokratis, maka pelaksanaan hak asasi manusia dijamin, diatur, dan dituangkan dalam peraturan perundang-undangan."

Pasal 34 ayat (2) UUD 1945:



“Negara mengembangkan sistem jaminan sosial bagi seluruh rakyat dan memberdayakan masyarakat yang lemah dan tidak mampu sesuai dengan martabat kemanusiaan.”

Pasal 34 ayat (3) UUD 1945:

“Negara bertanggungjawab atas penyediaan fasilitas pelayanan kesehatan dan fasilitas pelayanan umum yang layak.”

b. UU No. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia meletakkan tanggungjawab kepada Pemerintah, yakni:

Pasal 8 UU No. 39 tahun 1999 tentang HAM:

“Perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia terutama menjadi tanggungjawab pemerintah.”

Pasal 69 ayat (2) UU No. 39 tahun 1999 tentang HAM:

“Setiap hak asasi manusia seseorang menimbulkan kewajiban dasar dan tanggung jawab untuk menghormati hak asasi orang lain secara timbal balik serta menjadi tugas pemerintah untuk menghormati, melindungi, menegakkan dan memajukannya.”

Pasal 71 UU No. 39 tahun 1999 tentang HAM:

“Pemerintah wajib dan bertanggung jawab menghormati, melindungi, menegakkan, dan memajukan hak asasi manusia yang diatur dalam Undang-undang ini, peraturan perundang-undangan lain, dan hukum internasional tentang hak asasi manusia yang diterima oleh negara Republik Indonesia.”

Pasal 72 UU No. 39 tahun 1999 tentang HAM:

“Kewajiban dan tanggung jawab pemerintah sebagaimana dimaksud dalam pasal 71, meliputi langkah implementasi yang efektif dalam bidang hukum, politik, ekonomi, sosial budaya, pertahanan keamanan negara, dan bidang lain.”

Halaman 60 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

c. Berdasarkan UU No 11 tahun 2005 tentang Pengesahan *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights* (Kovenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya), sebagai negara peserta Kovenan, negara Indonesia juga memiliki kewajiban hukum untuk melaksanakan Hak-Hak Asasi Manusia dalam Kovenan tersebut.

Pasal 2 ayat (2) Kovenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya (Kovenan EKOSOB):

“Negara Pihak pada kovenan ini berjanji untuk menjamin bahwa hak-hak yang diatur dalam Kovenan ini akan dilaksanakan tanpa diskriminasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apapun seperti ras, warna kulit, jenis kelamin, bahasa, agama, politik atau pendapat lainnya, asal-usul kebangsaan atau sosial, kekayaan, kelahiran atau status lainnya.”

Pasal 6 ayat (1) Kovenan EKOSOB:

“Negara Pihak dari Kovenan ini mengakui hak atas pekerjaan, termasuk hak semua orang atas kesempatan untuk mencari nafkah melalui pekerjaan yang dipilih atau diterimanya secara bebas, dan akan mengambil langkah-langkah yang memadai guna melindungi hak ini.

Pasal 7 Kovenan EKOSOB:

“Negara Pihak pada Kovenan ini mengakui hak setiap orang untuk menikmati kondisi kerja yang adil dan menguntungkan, dan khususnya menjamin: [...] (b) Kondisi kerja yang aman dan sehat.”

Pasal 9 Kovenan EKOSOB:

“Negara Pihak dalam Kovenan ini mengakui hak setiap orang atas jaminan sosial, termasuk asuransi sosial.”

Pasal 11 ayat (1) Kovenan EKOSOB:

“Negara Pihak pada Kovenan ini mengakui hak setiap orang atas standar kehidupan yang layak baginya dan keluarganya, termasuk pangan, sandang dan perumahan, dan atas perbaikan kondisi hidup terus menerus. [...]”

Pasal 12 ayat (1) Kovenan EKOSOB:

“Negara Pihak dalam Kovenan ini mengakui hak setiap orang untuk menikmati standar tertinggi yang dapat dicapai atas kesehatan fisik dan mental.”

Pasal 13 ayat (1) Kovenan EKOSOB:

“Negara-negara Pihak pada Kovenan ini mengakui hak setiap orang atas pendidikan. [...]”

Halaman 61 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

62. Bahwa pada halaman 22, Para Pembantah menyampaikan tidak jelas penentuan nilai ganti rugi Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) per meter persegi dalam Penetapan Nomor 207/2012;

63. Bahwa tidak benar dalil yang disampaikan Para Pembantah tersebut diatas, oleh karena sangat jelas dalam Penetapan Nomor 207/2012, telah diuraikan alasan-alasan yang menyebabkan dikabulkannya Permohonan Para Terbantah, sehingga dikabulkannya Permohonan Penetapan Harga tanah oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam Penetapan Nomor 207/2012;

64. Bahwa permohonan penetapan nilai harga ganti atas tanah a quo milik Para Terbantah yang telah ditetapkan sebesar Rp. 35.000.000,-/m²

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)



(tiga puluh lima juta rupiah per meter persegi) dengan didasari pada hal-hal sebagai berikut :

a. Ruko diwilayah Jalan Enggano yang tanahnya dibangun dengan kapasitas 2 (dua) sampai 3 (tiga) lantai harga pasarannya mencapai \pm Rp.50.000.000,-/m²

b. berdasarkan Daftar Harga Rukan Orchard Square 2 Tahap I. Summarecon Kelapa Gading, tertanggal 25-02-2012, Daftar Harga Rukan Orchard Square 2 "Tahap Lelang". Summarecon Kelapa Gading, tertanggal 25-02-2012, Bukti P-96 tentang Bukti Surat Keterangan dari PT. INTRA FAEDAH UTAMA NO.01/EG/V/12 tertanggal 22 Mei 2012 terungkap fakta Harga Tanah dan Bangunan per meter persegi mencapai sekitar Rp. 50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah). Sebagai contoh dapat dilihat dalam rincian sebagai berikut :

- Daftar Harga Rukan Orchard Square 2 Tahap I. Summarecon Kelapa Gading:

3) untuk luas tanah : $7,4 \times 17 = 126\text{m}^2$ dengan luas bangunan 360m^2 (untuk 3 lantai) harga dasarnya Rp.6.687.000.000,-

4) untuk luas tanah : $5 \times 17 = 85\text{m}^2$ dengan luas bangunan 295m^2 (untuk 3 lantai) harga dasarnya Rp. 4.653.000.000,-

- Daftar Harga Rukan Orchard Square 2 "Tahap Lelang" Summarecon Kelapa Gading

2) untuk luas tanah : $12 \times 17 = 204\text{m}^2$ dengan luas bangunan 643m^2 (untuk 4 lantai) harga dasarnya Rp.12.858.000.000,-

3) untuk luas tanah $8 \times 17 = 136\text{m}^2$ dengan luas bangunan 462m^2 (untuk 3 lantai) harga dasarnya Rp.8.336.000.000,-

- Surat Keterangan dari PT. INTRA FAEDAH UTAMA NO.01/EG/V/12

Halaman 62 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

2) untuk luas tanah : $4,1 \times 15 = 61,50\text{m}^2$ dengan luas bangunan $\pm 246\text{m}^2$ (untuk 4,5 lantai) harga dasarnya Rp.2.650.000.000,-

c. bahwa berdasarkan Blade Rencana Kota No. LRK54/15, Blade Rencana Kota No. LRK54/16, Blade Rencana Kota No. LRK54/17, Blade Rencana Kota No. LRK55/15, Blade Rencana Kota No. LRK55/16 terungkap fakta untuk Jalan Yos Sudarso dapat dibangun sampai 8 (delapan) lantai, sedangkan untuk Jalan Sulawesi dan Jalan Raya Pelabuhan dapat dibangun sampai dengan 4 (empat) lantai ;-

d. Bahwa tanah milik Para Terbantah berada di sepanjang Jalan Sulawesi, dan Jalan Raya Yos Sudarso (bagian Timur dan Barat) yang merupakan Jalur utama akses masuk ke dalam area Pelabuhan



Internasional Tanjung Priok yang merupakan salah satu pintu gerbang ekonomi Indonesia.

e. Bahwa tanah yang didiami dan dimiliki oleh Para Terbantah merupakan lokasi yang sangat strategis sebagai lokasi penunjang pelabuhan dan sebagian besar lahan-lahan yang berada di lokasi tersebut dipergunakan untuk usaha oleh Para Terbantah yang telah berjalan selama 3 (tiga) generasi. Dengan kata lain, tanah dan bangunan milik Para Terbantah merupakan Lahan produktif yang sangat strategis

65. Bahwa oleh karenanya Para Terbantah yang berada diwilayah Jalan Yos Sudarso, Jalan Raya Pelabuhan dan Jalan Sulawesi hanya meminta harga tanah per meter perseginya sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) adalah wajar dan patut karena masih berada dalam harga pasaran umum setempat. Hal ini tentunya didasarkan pada suatu pertimbangan, disamping Putusan Penetapan Reg Nomor : 207/Pdt/P/2012/PN.JKT.UT pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, Para Terbantah pun memiliki hak asasi berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang merupakan kekuatan dasar atau basic power demokrasi ekonomi dalam rangka menciptakan kemakmuran rakyat artinya Para Terbantah sebagai Warga Negara Indonesia berhak untuk menikmati keadilan dan kesejahteraan;

66. Bahwa karenanya sudah sangatlah bijaksana dan normative serta cermat jika Para Terbantah menilai harga tanah senilai Rp. 35.000.000,-/m² (tiga puluh lima juta rupiah per meter persegi), di luar bangunan dan segala sesuatu fasilitas dan bagian-bagian yang melekat di atas persil tanah tersebut. Sedangkan untuk nilai bangunan dan segala sesuatu yang berada

Halaman 63 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

di atas persil tanah tersebut disesuaikan dengan kondisi bangunan dan fasilitasnya masing-masing;

67. Bahwa berdasarkan Pasal 7 huruf C Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 65 Tahun 2006 Panitia Pengadaan Tanah memiliki tugas dan/atau kewenangan untuk “menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan”. Besaran ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf C Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 65 Tahun 2006, ditetapkan dengan berpedoman pada Pasal 15 Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 65 Tahun 2006. Menurut Pasal 15 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 65 Tahun 2006 “Dasar



perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan nilai jual objek pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;

68. Bahwa jika berpedoman pada Pasal 15 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 65 Tahun 2006, ada 2 (dua) aspek yang harus dijadikan pedoman dalam Penetapan Ganti Rugi yaitu (a) Aspek Yuridis (yaitu SK Menteri Keuangan Tentang Penetapan NJOP) dan (b) Aspek Faktual yang dalam istilah Pasal 15 ayat (1) diatas adalah Nilai Nyata/Sebenarnya;

69. Bahwa dalam konteks penetapan ganti rugi, Pasal 28 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2007 menyebutkan;

3) *Penilaian harga tanah dilakukan oleh Tim Penilai Harga Tanah, dalam hal tidak terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1).*

4) *Tim Penilai harga Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penilaian harga tanah berdasar pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variable-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; (d) Sarana dan prasarana yang tersedia; dan, (e) Factor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.*

Halaman 64 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

70. Berdasarkan Pasal 28 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasinal Republik Indonesia No. 3 Tahun 2007 jelas bahwa penetapan besaran ganti rugi tidak semata-mata aspek yuridis (NJOP) tetapi juga faktor-faktor *De Facto* sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28 ayat 2 (dua) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasinal Republik Indonesia No. 3 Tahun 2007 di atas;

71. Bahwa Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok ini dan lambatnya penanganan telah mengakibatkan dampak yang besar dan penting terhadap hak-hak kehidupan masyarakat termasuk hak-hak asasinya. Dampak ini telah secara nyata mengakibatkan terganggunya hak untuk mendapatkan kehidupan dan penghidupan yang layak, lenyapnya rasa aman (dihinggapi rasa takut dan cemas), hak ekonomi terancam hilang,



tercabutnya orang dari akar budaya dan kehidupan sosial, munculnya konflik horizontal, serta ketiadaan informasi yang menyebabkan kebingungan, ketakutan, dan ketidakpastian;

72. Bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum; demikian bunyi **Pasal 1 ayat (3) UUD 1945**. Berdasarkan pada bunyi pasal tersebut, maka di dalamnya terkandung pengertian adanya pengakuan terhadap prinsip supremasi hukum dan konstitusi, dianutnya prinsip pemisahan dan pembatasan kekuasaan menurut sistem konstitusional yang diatur dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945, adanya jaminan-jaminan hak asasi manusia, adanya prinsip peradilan yang bebas dan tidak memihak yang menjamin persamaan setiap warga negara dalam hukum, serta menjamin keadilan bagi setiap orang termasuk terhadap penyalahgunaan wewenang oleh pihak yang berkuasa;

73. Bahwa Sejalan dengan ketentuan tersebut maka salah satu prinsip penting negara hukum adalah adanya jaminan penyelenggaraan kekuasaan kehakiman yang merdeka, bebas dari pengaruh kekuasaan lainnya untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan. Pasal 24 ayat (1) UUD 1945 menegaskan bahwa kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan;

74. Bahwa Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia telah mengatakan kedudukan segala warganegara dihadapan hukum adalah sama. **Pasal 27 UUD' 45**

Halaman 65 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

- 1. Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.*
- 2. Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan.*
- 3. Setiap warga negara berhak dan wajib ikut serta dalam upaya pembelaan Negara;*

75. Bahwa Pasal ini memberikan makna bahwa setiap warga negara tanpa harus melihat apakah dia penduduk asli atau bukan, berasal dari golongan terdidik atau rakyat jelata yang buta huruf, golongan menengah ke atas atau kaum yang bergumul dengan kemiskinan harus dilayani sama di depan hukum. Kedudukan berarti menempatkan warga negara mendapatkan perlakuan yang sama dihadapan hukum. Sehingga dengan kedudukan yang setara, maka warga negara dalam berhadapan dengan



hukum tidak ada yang berada diatas hukum. 'No man above the law', artinya tidak keistimewaan yang diberikan oleh hukum pada subyek hukum, kalau ada subyek hukum yang memperoleh keistimewaan menempatkan subyek hukum tersebut berada diatas hukum;

76. Bahwa Fungsi kekuasaan kehakiman diatur dalam **Pasal 1 Undang-Undang nomor 48 tahun 2009** yang berbunyi "Kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, demi terselenggaranya negara Hukum Republik Indonesia";

77. Bahwa dalam **Pasal 10 Undang-Undang RI Nomor 48 tahun 2009 ayat (1)** disebutkan "Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya";

78. Bahwa Selanjutnya dalam **Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang nomor 48 tahun 2009** menyebutkan "Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat";

79. Bahwa Berpijak dari Undang-Undang tersebut maka dalam mengadili suatu perkara yang dihadapinya hakim akan bertindak sebagai berikut:

- a. Dalam kasus yang hukumnya atau Undang-Undangnya sudah jelas tinggal menerapkan saja hukumnya;

Halaman 66 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

- b. Dalam kasus dimana hukumnya tidak atau belum jelas maka hakim akan menafsirkan hukum atau Undang-Undang melalui cara/metoda penafsiran yang lazim berlaku dalam ilmu hukum;

- c. Dalam kasus yang belum ada Undang-Undang/hukum tertulis yang mengaturnya, maka hakim harus menemukan hukumnya dengan menggali dan mengikuti nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Pada akhirnya hakim harus memutuskan perkara yang diadilinya semata-mata berdasarkan hukum, kebenaran dan keadilan dengan tiada membedakan orang dengan pelbagai resiko yang dihadapinya.

80. Bahwa Sistem hukum di Indonesia menganut aliran *rechtsvinding* yang menegaskan hakim harus mendasarkan putusannya kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini selaras dengan ketentuan **Pasal 20 Algemene Bepalingen van Wetgeving voor Indonesie** ("AB") yang



menyatakan bahwa hakim harus mengadili berdasarkan undang-undang. Namun demikian, hakim tetap memiliki kebebasan untuk menafsirkan dan berpendapat. Hakim memiliki keterikatan yang bebas (*vrije gebondenheid*) dalam melaksanakan tugasnya mengadili suatu perkara;

81. Bahwa **Pasal 22 AB** juga menyatakan bahwa hakim yang menolak untuk mengadili dengan alasan undang-undangnya bungkam, tidak jelas atau tidak lengkap, dapat dituntut karena menolak untuk mengadili. Dengan demikian, dapat diambil kesimpulan bahwa hakim harus mendasarkan putusannya dalam mengadili kepada peraturan perundang-undangan dan bebas untuk menafsirkan dan menginterpretasikan hukum tersebut. Meskipun demikian, dalam hal perkara yang diadili tidak ada atau tidak jelas dasar hukumnya, hakim pun tetap wajib untuk mengadili perkara tersebut. Sehingga pada prinsipnya, asas legalitas harus dijadikan pedoman awal bagi hakim untuk mengadili kasus yang sedang mereka tangani;

82. Bahwa disamping ketentuan-ketentuan diatas, dikenal juga asas-asas hukum dalam penegakan hukum;

83. Bahwa asas ***Equality before the law***: (asas persamaan di hadapan hukum) setiap orang harus diperlakukan sama dihadapan Hukum. *Equality before the law* dalam arti sederhananya bahwa semua orang sama di depan hukum. Persamaan dihadapan hukum atau *equality before the law* adalah salah satu asas terpenting dalam hukum modern. Asas ini menjadi salah satu sendi doktrin Rule of Law;

84. Bahwa ***ius curia novit*** atau ***iura novit curia*** adalah pepatah latin mengenai

Halaman 67 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

hukum yang menyatakan hakim dianggap tahu hukum atau “the court knows the law”. Ini berarti para pihak dalam suatu sengketa hukum tidak perlu mendalilkan atau membuktikan hukum yang berlaku untuk kasus mereka, karena hakim dianggap tahu hukum. Dalam beberapa penyebutan, seringkali *iura novit curia* diikuti pula dengan *facta sunt proband*, yaitu bahwa “hakim tau hukum, fakta-fakta harus dibuktikan.” *Ius curia novit* bahkan menjadi dasar sebuah pengadilan atau hakim dilarang menolak perkara dengan dalih hukumnya tidak diatur atau hukumnya tidak lengkap;

85. Bahwa Prinsip *ius curia novit* berarti pengadilan bertanggung jawab menentukan hukum yang berlaku untuk kasus tertentu. Pengadilan memiliki kewenangan hukum *ex officio*, yaitu memberikan pertimbangan yang tidak terbatas pada argumen hukum yang diajukan oleh para pihak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan dapat menetapkan teori hukum yang berlaku meskipun hal itu belum diajukan oleh para pihak yang berperkara. Sedangkan para pihak dibebaskan dari kewajiban menentukan apa hukumnya untuk kasus yang diajukan.

Prinsip sama juga diungkapkan dalam pepatah *da mihi factum, dabo tibi ius* ("berikan saya fakta-fakta dan aku akan memberimu hukum"), kadang-kadang juga diberikan sebagai *narra mihi factum, narro tibi ius*: adalah tugas para pihak untuk memberikan fakta-fakta kasus dan tanggung jawab hakim untuk menetapkan hukum yang berlaku. Pepatah ini juga berarti para pihak tidak dapat membatasi *the court's legal cognition* (yaitu, wewenang untuk menentukan hukum yang berlaku);

86. Bahwa asas *Res judicata proveri tate habetur* berarti: setiap putusan hakim/pengadilan adalah sah kecuali dibatalkan oleh pengadilan yang lebih tinggi;

87. Bahwa mengacu pada uraian Prof. **Sudikno Mertokusumo** dalam bukunya berjudul "Penemuan Hukum Sebuah Pengantar (hal. 7)", yang menyebutkan berbagai macam asas hukum, salah satunya *res judicata pro veritate habetur*, yang berarti apa yang diputus hakim harus dianggap benar. Lebih lanjut Sudikno (*Ibid*, hal. 9) menjelaskan bahwa "*Res Judicata Pro Veritate Habetur*" memiliki arti bahwa putusan hakim harus dianggap benar. Jika saksi palsu diajukan dan hakim memutus perkaranya berdasarkan saksi palsu tersebut, jelas putusannya tidak berdasarkan kesaksian yang benar, tetapi harus dianggap benar, sampai memperoleh kekuatan hukum yang tetap atau diputus lain oleh pengadilan yang lebih tinggi (kalau dimintakan banding atau kasasi);

Halaman 68 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

88. Bahwa berdasarkan hal-hal yang sudah Para Terbantah uraikan diatas, kiranya sudah sangat TEPAT SERTA MEMENUHI RASA KEADILAN, Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 207/Pdt/P/2012, tanggal 31 Mei 2012;

89. Bahwa oleh karena Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 207/Pdt/P/2012, tanggal 31 Mei 2012 tersebut sudah sangat Tepat Serta Memenuhi Rasa Keadilan, maka SANGAT TIDAK BERALASAN Para Pembantah untuk membatalkannya.

Berdasarkan uraian yang sudah dikemukakan tersebut di atas, maka Para Terbantah mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memberikan Putusan dengan Amar sebagai berikut :

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)



DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Para Terbantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan/Bantahan Para Pembantah Ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan/Bantahan Para Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);
3. Menghukum Para Pembantah untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan/Bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Pembantah untuk membayar biaya perkara.

Atau Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Para Pembantah telah mengajukan Replik tanggal 1 Februari tahun 2017 dan Terbantah I, Terbantah IV, Terbantah XII, Terbantah XVII, Terbantah XVIII, Terbantah XIX, Terbantah XX, Terbantah XXI, Terbantah XXII, Terbantah XXIII, Terbantah XXIV, Terbantah XXV, Terbantah XXVI, Terbantah XXIX, Terbantah XXX, Terbantah XXXI, Terbantah XXXIII, Terbantah XXXIX, Terbantah XXXXII, Terbantah XXXXIV, Terbantah LI, Terbantah LII, Terbantah LIII, Terbantah LV, Terbantah LVIII, Terbantah LX, Terbantah LXII, Terbantah LXVII, Terbantah LXVIII, Terbantah LXXIII, Terbantah LXXVII, Terbantah LXXIX, Terbantah LXXXII, Terbantah LXXXIII, mengajukan Duplik tanggal 13 Maret tahun 2017, sebagaimana yang terlampir dalam berita acara persidangan.

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalili bantahannya, Para Pembantah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai secukupnya yaitu :

Halaman 69 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

1. Foto copy Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 207/Pdt.P/2012/ PN.Jkt.Ut., tanggal 4 Juni 2012, (diberi tanda P-1);
2. Foto copy Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 107/Pdt/2003/PN.Jak.Sel, tanggal 1 Juli 2003, (diberi tanda P-2);
3. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 116/Pdt/Bth/1995/ PN.Jkt.Ut, tanggal 9 Oktober 1995, (diberi tanda P-3);
4. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 06/Pdt/Bth/1999/ PN.Bgr, tanggal 26 Juli 1999, (diberi tanda P-4);
5. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 89/PDT/2015/PT.BDG, tanggal 8 April 2015, (diberi tanda P-5);
6. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 42/PDT/G/2010/PN.Bdg, tanggal 27 Juli 2010, (diberi tanda P-6);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 86/PDT/2012/PT.SBY, tanggal 9 April 2012, (diberi tanda P-7);
8. Foto copy Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 2612 K/Pdt/2011 tanggal 28 Maret 2012, (diberi tanda P-8);
9. Foto copy Perjanjian Kerjasama tentang Pengadaan Tanah Jalan Akses Tanjung Priok No. 03/PKS/M/2010 dan No. 28 Tahun 2010, tanggal 4 Oktober 2010, (diberi tanda P-9);
10. Foto copy Surat Gubernur DKI Jakarta No. 1112/-1/1.711, tanggal 5 Juni 2006, (diberi tanda P-10);
11. Foto copy Surat Gubernur DKI Jakarta No. 406/-1.711, tanggal 31 Maret 2011, (diberi tanda P-11);
12. Foto copy:
 - a. Akta No. 92, tanggal 13 Januari 2011, (diberi tanda P-12a);
 - b. Keputusan Menteri Hukum dan HAM R.I. No. AHU-18575.AH.01.01.Tahun 2011, tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, tanggal 13 April 2011, (diberi tanda P-12b);
13. Foto copy Undang Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, (diberi tanda P-13);
14. Foto copy Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, (diberi tanda P-14);
15. Foto copy Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, (diberi tanda P-15);

Halaman 70 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

16. Foto copy Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, (diberi tanda P-16);
17. Foto copy Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, (diberi tanda P-17);
18. Foto copy Undang Undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda Benda Yang Ada Di Atasnya, (diberi tanda P-18);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Foto copy Undang Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, (diberi tanda P-19);
20. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 475/Pdt.G/2013/PN Jkt.Ut, tanggal 14 Agustus 2014, (diberi tanda P-20);
21. Foto copy Surat Pernyataan No. 008/UT2000/121/III/2017, tanggal 31 Maret 2017, (diberi tanda P-21);
22. Foto copy Putusan No. 717/PDT/2014/PT.DKI, tanggal 19 Desember 2014, (diberi tanda P-22)

Menimbang, bahwa bukti tulisan-tulisan berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan dipersidangan ternyata sesuai, kecuali bukti tulisan yang diberi tanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-10, P-11 aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan, dan bukti tulisan yang diberi tanda P-5, P-6, P-7, P-8, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, dan P-22 hasil dari print out;

Menimbang, bahwa Para Pembantah mengajukan 1 (satu) orang saksi ahli yang bernama: Prof.DR. NURSAHAN ISMAIL, S.H., M.Si, dibawah sumpah memberikan keterangan dan pendapat tentang soal-soal yang diberikan kepadanya sesuai dengan keahliannya, sebagai berikut:

- Bahwa peraturan yang berlaku bagi pembebasan atau pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilihat dari masa berlakunya yaitu:
 1. Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah yang berlaku sejak tanggal 3 Desember 1975 sampai ditetapkan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 pada tanggal 17 Juni 1993;

Halaman 71 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

2. Keppres Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan tanah bagi pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum yang berlaku sampai ditetapkan dan diberlakukan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 pada tanggal 3 Mei 2005;
 3. Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang berlaku sampai diundangkan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 pada tanggal 14 Januari 2012;
 4. Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum yang berlaku sejak tanggal 14 Juni 2012 dan beberapa Perpres perubahannya;
- Bahwa jika merujuk pada ketentuan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 yang kemudian direvisi dengan Perpres Nomor 65 tahun 2006 dan Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007, prosedur atau tahapan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum yaitu:

1. Pra Pengadaan Tanah.
 - Tahapan ini meliputi kegiatan (a). Penyusunan Proposal Rencana Pembangunan oleh Instansi yang memerlukan tanah termasuk kebutuhan tanah dan letak lokasinya, (b). Pengajuan permohonan Penetapan Lokasi kepada Bupati atau Gubernur, (c). Penerbitan Surat Keputusan Penetapan Lokasi kepada Bupati atau Gubernur; Penerbitan surat keputusan penetapan lokasi dengan berdasarkan pada kesesuaian dengan rencana tata atau ruang wilayah;
2. Pengadaan Tanah.
 - Tahapan ini mencakup kegiatan sebagai berikut:
 - a. Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah yang akan bertugas: (1) Penyuluhan atau sosialisasi rencana pembangunan oleh instansi yang memerlukan tanah termasuk tanah yang diperlukan; (2) Identifikasi dan Inventarisasi tanah yang terkena sebagai tempat Pembangunan;
 - b. Penunjukkan Lembaga/Tim Penilai harga tanah yang akan melakukan Penilaian harga tanah dengan: (1) berdasarkan pada NJOP atau Nilai Nyatanya ; dan (2) berpedoman pada variable lokasi letak tanah, Status Tanah, Peruntukkan tanah, kesesuaian dengan RT RW, Sarana dan Prasarana yang tersedia dan factor

Halaman 72 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

lain yang mempengaruhi harga tanah, penilaian tanaman dan/atau bangunan dilakukan oleh Dinas yang membidangi;

- Bahwa meskipun prosedur atau tahapannya sama namun ada beberapa yang berbeda dalam Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 terutama berkaitan dengan upaya hukum yang dapat digunakan oleh pemilik tanah yang terkena yaitu:

1. Upaya hukum untuk mengajukan keberatan atas surat keputusan penetapan lokasi oleh kepala daerah dengan cara mengajukan gugatan perkara kepada:
 - a. Pengadilan Tata Usaha Negara atau PTUN yang oleh Pasal 23 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 harus diajukan paling lama 30 hari sejak diterbitkan Penetapan Lokasi dan harus diputuskan oleh PTUN paling lambat 30 hari sejak diterimanya gugatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Mahkamah Agung jika masih keberatan atas Putusan PTUN, upaya kasasi harus diajukan paling lambat 14 hari sejak adanya putusan PTUN dan Mahkamah Agung harus memberikan putusan paling lambat 30 hari sejak diterimanya permohonan kasasi;
2. Upaya hukum untuk mengajukan keberatan atas hasil musyawarah mengenai besaran dan/atau bentuk ganti kerugian dengan cara menyampaikan gugatan kepada:
 - a. Pengadilan Negeri yang oleh Pasal 38 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012, harus diajukan paling lambat 14 hari sejak adanya Penetapan Ganti Kerugian oleh Instansi Pertanahan dan harus diberikan putusan oleh Pengadilan Negeri paling lambat 30 hari sejak diterimanya gugatan atau keberatan;
 - b. Mahkamah Agung jika masih ada keberatan atas putusan Pengadilan Negeri yang harus diajukan paling lambat 14 hari sejak putusan Pengadilan Negeri dan sudah harus diberikan putusan Mahkamah Agung paling lambat 30 hari hari sejak diterimanya Permohonan Kasasi ;
- Bahwa perbedaan mengenai pokok-pokok perbedaan antara peraturan lama dan baru khususnya mengenai procedure keberatan terhadap hasil musyawarah penetapan nilai ganti rugi tanah, yaitu:
 1. Peraturan Lama yaitu Perpres Nomor 36 Tahun 2005 hanya memberi kesempatan pengajuan keberatan atas keputusan panitya mengenai besaran dan/atau bentuk ganti kerugian dengan cara mengajukan keberatan kepada kepala daerah;

Halaman 73 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

2. Peraturan Baru yaitu Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012, sebaiknya memberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan mengenai besaran dan/atau bentuk ganti kerugian dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan;
- Bahwa ada beberapa prinsip dan factor dalam penentuan ganti kerugian, yaitu:
 1. Besaran ganti kerugian harus mampu menjaga tingkat kesejahteraan pemilik tanah karena besaran ganti kerugian berfungsi sebagai penyeimbang antara kewajiban menyerahkan tanah untuk kepentingan umum dengan Hak pemilik Tanah untuk mempertahankan tingkat kesejahteraannya;
 2. Faktor yang menjadi dasar penilaian ganti kerugian yaitu:

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

a. Nilai tanah yang dapat diambil dari NJOP atau harga nyata seperti dari transaksi tanah yang ada dengan memperhatikan letak lokasi, status hak atas tanah, sarana dan prasarana yang tersedia;

b. Nilai atas bangunan dan/atau tanaman dan benda lain yang melekat pada tanah;

c. Kerugian non fisik sebagaimana ditentukan dalam Pasal 33 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu kerugian karena hilangnya usaha atau pekerjaan, biaya pindah, biaya alih provisi dan sisa tanah yang tidak bisa digunakan lagi;

- Bahwa dasarnya bisa variable atau variasi di dalam harga riil nyata harga tanah milik masyarakat diantaranya: lokasi tanah, status tanah, peruntukkan tanah dan ada factor lain yang mempengaruhi harga tanah, dimana Permen Nomor 3/ Tahun 2007 ada tidaknya dasar atas tanah. Untuk sebagai dasar penilaian panitia penilai harga tanah dan tanah-tanah ada mempunyai patokan dari Badan Pertanahan ada standarnya;
- Bahwa jika mencermati Ketentuan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 yang telah direvisi dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 dan Perkaban Nomor 3 Tahun 2007, maka didalamnya tidak terdapat ketentuan yang mengatur pengajuan keberatan terhadap penetapan besaran dan bentuk ganti kerugian ke pengadilan. Perpres sebagai Lex Spesialis dibidang pengadaan tanah hanya membuka pengajuan keberatan kepada kepala daerah yang akan memberikan keputusan ganti kerugian dengan memperhatikan pandangan dari pemilik tanah dan Panitia Pengadaan Tanah, artinya pemilik tanah hanya diberi instrument pengajuan keberatan kepada kepala daerah untuk menuntut besaran ganti kerugian yang lebih adil;

Halaman 74 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Menimbang, bahwa Terbantah I, Terbantah IV, Terbantah XII, Terbantah XVII, Terbantah XVIII, Terbantah XIX, Terbantah XX, Terbantah XXI, Terbantah XXII, Terbantah XXIII, Terbantah XXIV, Terbantah XXV, Terbantah XXVI, Terbantah XXIX, Terbantah XXX, Terbantah XXXI, Terbantah XXXIII, Terbantah XXXIX, Terbantah XXXXII, Terbantah XXXXIV, Terbantah LI, Terbantah LII, Terbantah LIII, Terbantah LV, Terbantah LVIII, Terbantah LX, Terbantah LXII, Terbantah LXVII, Terbantah LXVIII, Terbantah LXXIII, Terbantah LXXVII, Terbantah LXXIX, Terbantah LXXXII, dan Terbantah LXXXIII, untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai secukupnya sebagai berikut:

1. Foto copy Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 207/Pdt/P/2012/ PN.Jkt.Ut., tanggal 31 Mei 2012, (diberi tanda T-1);

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

2. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 475/Pdt/G/2013/PN.Jkt.Ut., tanggal 19 Agustus 2014, (diberi tanda T-2);
3. Foto copy Putusan No. 717/PDT/2014/PT.DKI, tanggal 19 Desember 2014, (diberi tanda T-3);
4. Foto copy Relas Pemberitahuan Isi Putusan Kasasi No. 1580 K/PDT/2015, tanggal 14 Maret 2017, (diberi tanda T-4);
5. Foto copy Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1580 K/Pdt/2015, tanggal 23 Oktober 2015, (diberi tanda T-5);
6. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2017, atas nama wajib pajak Lo Lie Pen/Efendy, (diberi tanda T-6);
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2017, atas nama wajib pajak Sutrisno Hermawan, (diberi tanda T-7);
8. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2017, atas nama wajib pajak Zubaidah, (diberi tanda T-8);
9. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2017, atas nama wajib pajak Mila Muris Azis, (diberi tanda T-9);
10. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2017, atas nama wajib pajak Nurmalawati/Mila M, (diberi tanda T-10);
11. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2017, atas nama wajib pajak Suryana Salim, (diberi tanda T-11);

Halaman 75 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Menimbang, bahwa bukti tulisan-tulisan berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan dipersidangan ternyata sesuai, kecuali bukti tulisan-tulisan yang diberi tanda T-1, T-2, T-5, T-11 aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan, dan bukti tulisan yang diberi tanda T-3 hasil dari print out;

Menimbang bahwa Terbantah I, Terbantah IV, Terbantah XII, Terbantah XVII, Terbantah XVIII, Terbantah XIX, Terbantah XX, Terbantah XXI, Terbantah XXII, Terbantah XXIII, Terbantah XXIV, Terbantah XXV, Terbantah XXVI, Terbantah XXIX, Terbantah XXX, Terbantah XXXI, Terbantah XXXIII, Terbantah XXXIX, Terbantah XXXXII, Terbantah XXXXIV, Terbantah LI, Terbantah LII, Terbantah LIII, Terbantah LV, Terbantah LVIII, Terbantah LX, Terbantah LXII, Terbantah LXVII, Terbantah LXVIII, Terbantah LXXIII, Terbantah LXXVII,



Terbantah LXXIX, Terbantah LXXXII, dan Terbantah LXXXIII, tidak mengajukan saksi.

Menimbang bahwa Para Pembantah dan Terbantah I, Terbantah IV, Terbantah XII, Terbantah XVII, Terbantah XVIII, Terbantah XIX, Terbantah XX, Terbantah XXI, Terbantah XXII, Terbantah XXIII, Terbantah XXIV, Terbantah XXV, Terbantah XXVI, Terbantah XXIX, Terbantah XXX, Terbantah XXXI, Terbantah XXXIII, Terbantah XXXIX, Terbantah XXXXII, Terbantah XXXXIV, Terbantah LI, Terbantah LII, Terbantah LIII, Terbantah LV, Terbantah LVIII, Terbantah LX, Terbantah LXII, Terbantah LXVII, Terbantah LXVIII, Terbantah LXXIII, Terbantah LXXVII, Terbantah LXXIX, Terbantah LXXXII, dan Terbantah LXXXIII, telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 27 September tahun 2017 dan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tertera dalam Berita Acara persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Tentang Eksepsi

Menimbang bahwa Terbantah I, Terbantah IV, Terbantah XII, Terbantah XVII, Terbantah XVIII, Terbantah XIX, Terbantah XX, Terbantah XXI, Terbantah XXII, Terbantah XXIII, Terbantah XXIV, Terbantah XXV, Terbantah XXVI, Terbantah XXIX, Terbantah XXX, Terbantah XXXI, Terbantah XXXIII, Terbantah XXXIX, Terbantah XXXXII, Terbantah XXXXIV, Terbantah LI, Terbantah LII, Terbantah LIII, Terbantah LV, Terbantah LVIII, Terbantah LX, Terbantah LXII, Terbantah LXVII, Terbantah LXVIII, Terbantah LXXXIII,

Halaman 76 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Terbantah LXXVII, Terbantah LXXIX, Terbantah LXXXII, dan Terbantah LXXXIII, dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut.

1. Tentang Eksepsi Diskualifikasi (*gemis aanhoedanigheid*).
2. Tentang Keliru Pihak yang ditarik sebagai Terbantah.
3. Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak.

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan Eksepsi tersebut sebagai berikut.

1. Tentang Eksepsi Diskualifikasi (*gemis aanhoedanigheid*).

Menimbang bahwa dalam Eksepsinya menguraikan dalam dalilnya yang pada pokoknya sebagai berikut.

-..Para Pembantah tidak memiliki kedudukan hukum atau **persona standi in iudicio** di depan Pengadilan Negeri, karena Para Pembantah bukanlah Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/Pdt/P/2012, oleh karenanya tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan Gugatan/Bantahan dan juga tidak ada hubungan hukum dengan Permohonan Penetapan yang diajukan oleh Para Terbantah, karena untuk mengajukan Gugatan/Bantahan harus ada Hubungan Hukum yang jelas antara Para Pembantah dengan Para Terbantah.

- Bahwa dalam Surat Gugatan/Bantahan Para Pembantah halaman 14 poin 1, mendalilkan "*Bahwa Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah menandatangani Perjanjian Kerja Sama Nomor: 03/PKS/M/2010 dan Nomor: 28 Tahun 2010, tertanggal 4 Oktober 2010 tentang Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok (PKS)*" selanjutnya pada poin 2, PARA PEMBANTAH mendalilkan "*Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 5 PKS, PEMBANTAH I ditunjuk sebagai Pihak yang mewakili secara aktif kepentingan Pemprov DKI Jakarta sesuai Surat Gubernur DKI Jakarta Nomor: 1112/-1.792.1 tertanggal 5 Juni 2006 perihal penunjukan PEMBANTAH I dalam Pembangunan Jalan Tol Akses Priok dan dari uraian diatas sesungguhnya yang ada hubungan hukum adalah Pembantah I dengan Pemprov DKI Jakarta dan Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia, sedangkan Para Terbantah tidak ada kaitannya dengan Pembantah I, sehingga Gugatan/Bantahan Pembantah I haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima, karena Pembantah I secara hukum tidak berhak dan tidak mempunyai kedudukan hukum (**Persona Standi in Judicio**) dan tidak memiliki kualitas untuk mengajukan Gugatan/Bantahan (**Non legitime Persona Standi in Judicio**)*."

Halaman 77 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

- Bahwa selanjutnya dalam Surat Gugatan/Bantahan PARA PEMBANTAH halaman 14 poin 3, mendalilkan "*Bahwa dalam rangka untuk memenuhi tata kelola perusahaan dan agar lebih fokus dalam menjalankan hak dan kewajiban Pemprov DKI Jakarta dalam perjanjian, Pemprov DKI Jakarta menunjuk Pembantah II untuk menggantikan Pembantah I dalam bertindak sebagai Badan Usaha yang melaksanakan seluruh hak dan kewajiban Pemprov DKI Jakarta dalam pembangunan jalan tol akses Priok, sesuai surat Gubernur DKI Jakarta Nomor: 406/-1.711 tertanggal 31 Maret 2011 perihal Badan Usaha sebagai pelaksana Perjanjian Kerja Sama tanggal 4 Oktober 2010, maka semakin jelaslah tidak adanya hubungan hukum Para Terbantah baik dengan Pembantah I maupun Pembantah II.*"

Menimbang bahwa Para Pembantah dalam dalil jawabannya terhadap eksepsi tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Para Pembantah bukan pihak dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/Pdt/P/2012, karena Penetapan tersebut diatas, menimbulkan kerugian terhadap Para Pembantah, maka untuk melindungi dan mempertahankan hak-haknya, mengajukan Gugatan bantahan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/Pdt/P/2012;
- bahwa obyek gugatan Bantahan perkara a quo adalah Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/Pdt/P/2012, yang merugikan Para Pembantah diajukan melalui Pengadilan yang menerbitkannya yaitu Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan bukannya kepada Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung RI.

Menimbang bahwa setelah meneliti, memperhatikan dan mencermati Eksepsi tersebut diatas dan jawaban eksepsi Para Pembantah, maka majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang bahwa Para Pembantah dalam dalil Bantahannya menyatakan bahwa Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah menandatangani Perjanjian Kerja Sama Nomor 03/PKS/M/2010 dan Nomor 28 Tahun 2010 tertanggal 4 Oktober 2010 Tentang Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok **(PKS)** dan berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 5 PKS, PT. Jakarta Propertindo/Pembantah I ditunjuk sebagai pihak yang mewakili secara aktif kepentingan Pemrov DKI Jakarta sesuai Surat Gubernur DKI Jakarta Nomor 1112/-1.792.1 tertanggal 5 Juni 2006 perihal Penunjukkan PT. Jakarta Propertindo Dalam Pembangunan Jalan Tol Akses Priok.

Halaman 78 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Menimbang bahwa dalam uraian Bantahan selanjutnya menyatakan bahwa dalam Rangka untuk memenuhi tata kelola perusahaan dan agar lebih fokus dalam menjalankan hak dan kewajiban Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam perjanjian, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menunjuk Pembantah II untuk menggantikan Pembantah I dalam bertindak sebagai Badan Usaha yang melaksanakan seluruh hak dan kewajiban Pemprov DKI Jakarta dalam pembangunan Jalan Tol Akses Priok sesuai Surat Gubernur DKI Jakarta Nomor 406/-1.711 tertanggal 31 Maret 2011 perihal Badan Usaha Sebagai Pelaksana Perjanjian Kerjasama tanggal 4 Oktober 2010.

Menimbang bahwa memperhatikan bukti P- 9, tentang Perjanjian Kerja Sama antara Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia dan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 03/PKS/M/2010, Nomor 28 tahun 2010, Tentang Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok, tertanggal 4 Oktober tahun 2010 dan yang bertanda tangan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kerja Sama tersebut, adalah Ir. Djoko Kirmanto, Dipl. HE, Mentri Pekerjaan Umum, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 47 tahun 2009 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara dan Keputusan Presiden Nomor 84/P tahun 2009, selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama. Dr. Ing Fauzi Bowo, gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya, berdasarkan Pasal 25 Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua.

Menimbang bahwa memperhatikan bukti P-9, bahwa dalam Perjanjian Tentang Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok tersebut, hal mana pihak Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia sebagai Pihak Pertama dan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai pihak Kedua dan dalam hal ini setiap pemenuhan kewajiban Badan Usaha Pihak Kedua bertanggungjawab sepenuhnya, sebagaimana yang diatur pasal 7 ayat 2 dalam Perjanjian tersebut.

Menimbang bahwa selanjutnya pasal 7 ayat 3 dalam Perjanjian tersebut menyatakan bahwa apabila Badan Usaha lalai sehingga tidak melaksanakan sebagian atau seluruh kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian ini, maka hal tersebut tetap menjadi kewajiban dan tanggungjawab Pihak Kedua.

Menimbang bahwa dari Perjanjian Kerja Sama antara Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia dan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus

Halaman 79 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR
Ibukota Jakarta Nomor 03/PKS/M/2010, Nomor 28 tahun 2010, Tentang Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok, tertanggal 4 Oktober tahun 2010, (bukti P-9) tersebut, terbukti bahwa Para Pembantah (PT. Jakarta Propertindo dan PT. Jakarta Akses Tol Priok), bukanlah sebagai Pihak dalam perjanjian tersebut, oleh karena dalam hal ini telah diperjanjikan apabila Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok tidak melaksanakan sebagian atau seluruh kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian tersebut, maka hal tersebut tidak menjadi tanggungjawab Para Pembantah, akan tetapi kewajiban dan tanggungjawab Pihak Kedua, dalam hal ini Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada Pihak Pertama, dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia.

Menimbang bahwa bukti P-10, tentang penunjukan PT Jakarta Propertindo guna berperan serta secara aktif mewakili kepentingan Pemrov DKI Jakarta pada kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Jalan Tol Akses Priok.



Menimbang bahwa bukti P-11, tentang penunjukan PT. Jakarta Akses Tol Priok (PT. JATP), menggantikan PT Jakarta Propertindo bertindak sebagai badan usaha dalam melaksanakan seluruh hak dan kewajiban Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dalam Pembangunan Jalan Tol Akses Priok.

Menimbang bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 7011/K/SIP/1974, pada intinya bahwa pengakuan keabsahaan idetintasnya foto copi dengan aslinya dapat diakui apabila pihak yang mengajukan alat bukti tersebut, maupun menunjukan aslinya di muka persidangan, apabila tidak dapat menunjukan aslinya foto copi tidak bernilai sebagai salinan pertama atau salinan keberapa, sehingga tidak sah sebagai alat bukti.

Menimbang bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3609/K/PDT/1985 yaitu surat bukti foto copi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti.

Menimbang bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 701/K/Sip/1974, tertanggal 14 April 1976, yang intinya dalam mengajukan fotocopy surat-surat sebagai alat bukti di dalam persidangan gugatan perdata di Pengadilan, maka fotocopy surat tersebut oleh seorang pejabat harus dinyatakan telah sesuai dengan aslinya, bilamana tidak demikian,

Halaman 80 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR
maka bukti surat berupa fotocopy tersebut merupakan alat bukti yang tidak sah di dalam persidangan.

Menimbang bahwa mengenai bukti P-10 dan bukti P-11, Para Pembantah tidak diajukan membuktikan aslinya dalam persidangan, maka bukti surat P-10 dan bukti P-11, berupa fotocopy tersebut merupakan alat bukti yang tidak sah di dalam persidangan dan harus dikesampingkan sebagai surat bukti.

Menimbang bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan tersebut diatas, hal mana Para Pembantah (PT. Jakarta Propertindo dan PT. Jakarta Akses Tol Priok), bukanlah sebagai Pihak dalam perjanjian Kerja Sama antara Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia dan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 03/PKS/M/2010, Nomor 28 tahun 2010, Tentang Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok, tertanggal 4 Oktober tahun 2010, dan dalam perjanjian kerjasama tersebut diatas kewajiban dan tanggungjawab ada pada Pihak Kedua (pasal 7 ayat 3) , dalam hal ini Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, maka Majelis berpendapat bahwa Para Pembantah (PT. Jakarta Propertindo dan PT. Jakarta Akses Tol



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Priok), dalam Gugatan Bantahan Nomor 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR, terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/2012 tanggal 31 Mei 2012 tidak mempunyai kedudukan hukum dan kapasitas sebagai pihak untuk mengajukan Gugatan Bantahan terhadap Para Terbantah, dengan demikian, berdasarkan pertimbangan tersebut tersebut diatas, Eksepsi Terbantah I, Terbantah IV, Terbantah XII, Terbantah XVII, Terbantah XVIII, Terbantah XIX, Terbantah XX, Terbantah XXI, Terbantah XXII, Terbantah XXIII, Terbantah XXIV, Terbantah XXV, Terbantah XXVI, Terbantah XXIX, Terbantah XXX, Terbantah XXXI, Terbantah XXXIII, Terbantah XXXIX, Terbantah XXXXII, Terbantah XXXXIV, Terbantah LI, Terbantah LII, Terbantah LIII, Terbantah LV, Terbantah LVIII, Terbantah LX, Terbantah LXII, Terbantah LXVII, Terbantah LXVIII, Terbantah LXXIII, Terbantah LXXVII, Terbantah LXXIX, Terbantah LXXXII, dan Terbantah LXXXIII, beralasan dan harus dikabulkan.

Menimbang bahwa oleh karena Eksepsi Terbantah I, Terbantah IV, Terbantah XII, Terbantah XVII, Terbantah XVIII, Terbantah XIX, Terbantah XX, Terbantah XXI, Terbantah XXII, Terbantah XXIII, Terbantah XXIV, Terbantah XXV, Terbantah XXVI, Terbantah XXIX, Terbantah XXX, Terbantah XXXI, Terbantah XXXIII, Terbantah XXXIX, Terbantah XXXXII, Terbantah XXXXIV, Terbantah LI, Terbantah LII, Terbantah LIII, Terbantah LV, Terbantah LVIII, Terbantah LX, Terbantah LXII, Terbantah LXVII, Terbantah LXVIII, Terbantah

Halaman 81 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR LXXIII, Terbantah LXXVII, Terbantah LXXIX, Terbantah LXXXII, dan Terbantah LXXXIII, dikabulkan, maka mengenai Eksepsi untuk selanjutnya tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Menimbang bahwa mengenai bukti surat yang diajukan dalam persidangan ini, sepanjang ada relevansinya dengan Gugatan Bantahan ini, maka tetap dipertahankan.

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang bahwa Para Pembantah dalam Gugatan Bantahan pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang bahwa oleh karena telah dinyatakan Para Pembantah tidak mempunyai kedudukan hukum dan kapasitas sebagai pihak untuk mengajukan Gugatan Bantahan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/2012 tanggal 31 Mei 2012, maka dengan demikian Gugatan Bantahan Para Pembantah, dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Bantahan Para dinyatakan tidak dapat diterima, maka dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 133.841.000,- (seratus tiga puluh tiga juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah),-

Memperhatikan ketentuan Pasal Pasal 134 HIR dan Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Dalam Konpensasi

Dalam Eksepsi :

-. Mengabulkan Eksepsi Terbantah I, Terbantah IV, Terbantah XII, Terbantah XVII, Terbantah XVIII, Terbantah XIX, Terbantah XX, Terbantah XXI, Terbantah XXII, Terbantah XXIII, Terbantah XXIV, Terbantah XXV, Terbantah XXVI, Terbantah XXIX, Terbantah XXX, Terbantah XXXI, Terbantah XXXIII, Terbantah XXXIX, Terbantah XXXXII, Terbantah XXXXIV, Terbantah LI, Terbantah LII, Terbantah LIII, Terbantah LV, Terbantah LVIII, Terbantah LX, Terbantah LXII, Terbantah LXVII, Terbantah LXVIII, Terbantah LXXIII, Terbantah LXXVII, Terbantah LXXIX, Terbantah LXXXII, dan Terbantah LXXXIII;

Halaman 82 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Gugatan Bantahan Para Pembantah tidak dapat diterima.
2. Menghukum Para Pembantah untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang diperhitungkan sejumlah Rp. 133.841.000,- (seratus tiga puluh tiga juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada hari Rabu tanggal 6 Desember tahun 2017, oleh kami FIRMAN,SH sebagai Hakim Ketua, JOOTJE SAMPALENG, SH, MH dan PARNAEHAN SILITONGA, SH, MH masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara nomor 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR tertanggal 13 Juli 2015 dan Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu Tanggal 13 Desember tahun 2017 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh Oeray Agoes N, SH, MH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan dihadiri oleh Kuasa Para Pembantah, Kuasa Terbantah I, Terbantah IV, Terbantah XII, Terbantah XVII, Terbantah XVIII, Terbantah XIX, Terbantah XX, Terbantah XXI, Terbantah XXII, Terbantah XXIII, Terbantah XXIV, Terbantah XXV, Terbantah XXVI, Terbantah XXIX, Terbantah XXX, Terbantah XXXI, Terbantah XXXIII, Terbantah XXXIX, Terbantah XXXXII, Terbantah XXXXIV, Terbantah LI, Terbantah LII, Terbantah LIII, Terbantah LV, Terbantah LVIII, Terbantah LX, Terbantah LXII, Terbantah LXVII, Terbantah LXVIII, Terbantah LXXIII, Terbantah LXXVII, Terbantah LXXIX, Terbantah LXXXII, dan Terbantah LXXXIII, dan tanpa hadirnya Terbantah II, Terbantah III, Terbantah V, Terbantah VI, Terbantah VII, Terbantah VIII, Terbantah IX, Terbantah X, Terbantah XI, Terbantah XIII, Terbantah XVI, Terbantah XXVII, Terbantah XXVIII, Terbantah XXXII, Terbantah XXXIV, Terbantah XXXVIII, Terbantah XXXX, Terbantah XXXXI, XXXXIII, Terbantah XXXXV, XXXXVI, Terbantah XXXXVII, Terbantah XXXXVIII, Terbantah XXXXIX, Terbantah L, Terbantah LIV, Terbantah LVI, Terbantah LVII, Terbantah LIX, Terbantah LXI, Terbantah LXIII, Terbantah LXIV, Terbantah LXV, Terbantah LXVI, Terbantah LXIX, Terbantah LXX,

Halaman 83 dari 84 halaman Putusan Nomor : 271/Pdt/Bth/2015/PN.JKT.UTR

Terbantah LXXI, Terbantah LXXII, Terbantah LXXIV, Terbantah LXXV, Terbantah LXXVI, Terbantah LXXVIII, Terbantah LXXX, Terbantah LXXXI dan Terbantah LXXXIII.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

JOOTJE SAMPALENG, SH, MH

F I R M A N, SH.

PARNAEHAN SILITONGA, SH, MH

Panitera Pengganti,



Perincian biaya-biaya :

1.PNBP	: Rp.	30.000,-
2.ATK	: Rp.	75.000,-
3.Panggilan	: Rp.	133.300.000,-
4.PNBP PGL. P:	Rp.	10.000,-
5.PNBP PGL. T:	Rp.	415.000,-
6.Redaksi	: Rp.	5.000,-
7.Materai	: Rp.	6.000,-
JUMLAH	Rp.	133.841.000,-