



PENGADILAN NEGERI CIKARANG



PUTUSAN

NOMOR 143/Pdt.G/2021/PNCKr

TANGGAL 23 Desember 2021

ANTARA

SUGENG RIYANTO, S. SOS

MELAWAN

PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN (PPK) PENGADAAN JALAN TOL
CIMANGGIS-CIBITUNG II DIREKTORAT JALAN BEBAS
HAMBATAN KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN
PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA



PUTUSAN

Nomor 143/PDT.G/2021/PNCKr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan dalam perkara gugatan antara :

SUGENG RIYANTO, S. SOS, bertempat tinggal di Kp. Pabuaran, RT 001 RW 002, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi. dalam hal ini memberikan kuasa kepada YASIN, S.H., AHMAD KHOZINUDIN, S.H., CHARLES SITUMORANG, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat YASIN HASAN BHAYANGKARA & PARTNERS, berkantor di Taman Pondok Gede Blok B2 Nomor 9, Jati Rahayu, Pondok Gede Kota Bekasi, Jawa Barat, 17414, Indonesia. berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : I/SK_YHB Law/VI/Bks 2021 tanggal 09 Juni 2021, untuk selanjutnya sebagai Penggugat

MELAWAN

Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung II Direktorat Jalan Bebas Hambatan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, beralamat di Jl. Pattimura No. 20, RT 2 RW 1, Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ande Akhmad Sanusi, S.H., M.Sc., Ir. Yudiarmand Zulkarnain Kasim, M.Eng.Sc., Pujiono, SH., M.H., Eka Darmayanti, SH., M.H., Asep Sundayana H, S.H., M.M., Harseno, S.Sos., M.A., Sugeng Pambudi, S.H., lin Hidayah Nawir, S.H., Arfi Fazrian Setiawan, S.H., Ferdy Achmad Razzaaq, S.H., Garry Luthfi T., S.H. para pegawai Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : HK.04.01./440357/27-58 tanggal 30 Juli 2021, untuk selanjutnya sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut:

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor :

Halaman 1 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

143/Pdt.G/2021/PN Ckr tanggal 11 Juni 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

Telah membaca pula Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 143/Pdt.G/2021/PN Ckr tanggal 11 Juni 2021 tentang Penetapan hari sidang;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat didalam gugatannya yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 11 Juni 2021 dalam Register Perkara Nomor 143/Pdt.G/2021/PN Ckr, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT telah mengajukan Permohonan Sepihak (ex Parte) Berupa Permohonan Konsinyasi melalui Pengadilan Negeri Cikarang, yang beralamat di Komplek Perkantoran Pemda Bekasi, Sukamahi, Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, yang telah ditetapkan melalui Penetapan Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr pada tanggal 03 Maret 2020.
2. Bahwa Tanah PENGGUGAT dengan No. Bidang 195/Cimaci, luas 2.846 M² yang terkena dampak Proyek Jalan Tol Cikarang Cimaci II oleh TERGUGAT nilai ganti kerugiannya diproses secara sepihak tanpa persetujuan PENGGUGAT dengan nilai Ganti Kerugian sebesar Rp 3,014.800.000,- (tiga miliar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah) dan uangnya dititipkan secara konsinyasi melalui Permohonan Penetapan Konsinyasi yang diajukan TERGUGAT dan ditetapkan melalui Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 1/Pdt.Kons /2020/ PN.Ckr, yang mendasarkan penilaian hanya berdasarkan Luasan Tanah Terdampak, Bangunan dan SPL, serta tanaman secara umum Jika dinilai secara rata-rata per meter persegi, nilai penggantian kerugian per meter persegi hanya sekitar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).
3. Bahwa dalam Penetapan Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr tanggal 03 Maret 2020, terdapat sejumlah tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT yang merupakan tindakan perbuatan melawan hukum atas objek penetapan

Halaman 2 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCkr

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)



berupa Tanah PENGGUGAT, yaitu:

1. Penilaian Ganti Kerugian yang disampaikan TERGUGAT (Bukti P.6) tidak sama dengan bukti yang PENGGUGAT terima dan miliki. Yakni dimana dalam lampiran bukti tertulis nama KJPP Toto Suharto & Rekan Padahal semestinya Resume Penilaian Ganti Kerugian dikeluarkan oleh PT Sucofindo Aprasial Utama/KJPPJR yang berkantor di Graha Sucofinda Lantai 10 Jalan Raya Pasar Minggu Kav 34, Pancoran Jakarta Selatan, sebagaimana yang PENGGUGAT terima dan miliki dari Panitia Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimaci.
2. Objek Tanah yang diajukan Penetapan sepihak Oleh TERGUGAT sebagaimana termaktub dalam paragraf 2 halaman 4 Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr, dalam pertimbangannya disebutkan Terletak di Kelurahan/Desa Cijengkol Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi padahal tanah PENGGUGAT yang benar adalah berada di desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat dikenal dengan nama Kampung Cinyosog RT 004 RW 003.
3. TERGUGAT tidak transparan dalam proses pengadaan tanah, dimana TERGUGAT baru memberitahukan kepada PENGGUGAT setelah 2 (dua) bulan 11 hari dari tanggal Penetapan Rekapitulasi Uang Ganti Kerugian tanggal 6 Maret 2017, yang merupakan kutipan dari Laporan Penilaian No. 0006B.1/PA/JMM-III/2017 tanggal 6 maret 2017 Yakni baru diberikan kepada PENGGUGAT pada hari senin tanggal 15 Mei 2017 dalam acara "Musyawarah Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung" melalui Surat Nomor : 499/300-32.16/V/2017 tanggal 4 Mei 2017 perihal : Undangan Musyawarah Desa Burangkeng, Bentuk dan besarnya Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung.
4. TERGUGAT dalam mengajukan penetapan sepihak melakukan penilaian ganti kerugian tidak memasukan unsur benda yang berkaitan dengan tanah berupa pondasi batu kali yang ada pada Tanah PENGGUGAT, dan kerugian lain yang dapat dinilai yakni Kerugian Non Fisik berupa Solatium, Kompensasi Masa Tunggu dan nilai kompensasi yang wajar berdasarkan letak strategis tanah PENGGUGAT, juga biaya transaksi atas objek Tanah PENGGUGAT.
Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018, yang dikeluarkan di Jakarta pada tanggal 16 November 2018, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tingkat Banding dan Tingkat

Halaman 3 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



Pertama di seluruh Indonesia, pada RUMUSAN KAMAR PERDATA bagian A. PERDATA UMUM angka 3 Upaya Hukum Permohonan Pembatalan Penetapan Sepihak (Ex Parte), disebutkan :

“Upaya hukum terhadap permohonan pembatalan “penetapan” yang berasal dari Permohonan penetapan sepihak dapat dilakukan dengan gugatan atau perlawanan atau kasasi”

5. Bahwa oleh karenanya, PENGGUGAT mengajukan Permohonan Pembatalan Penetapan sepihak (ex Parte) sebagai upaya hukum terhadap Penetapan Sepihak yang diajukan oleh PENGGUGAT yang telah ditetapkan oleh Pengadilan melalui Penetapan Nomor : 1/Pdt.Kons /2020/PN.Ckr tanggal 03 Maret 2020 melalui upaya hukum gugatan yang diajukan melalui Pengadilan Negeri Cikarang, yang beralamat di Komplek Perkantoran Pemda Bekasi, Sukamahi, Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi Jawa Barat.
6. Bahwa PENGGUGAT adalah Pemilik Sah Sebidang Tanah Hak Milik Tanah Adat seluas 5.065 m² (lima ribu enam puluh lima meter persegi) Persil Nomor 88, Blok 16, dengan Kohir Nomor 442/012-940, yang terletak di desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan nama Kampung Cinyosog RT 004 RW 003, dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor : 32.18.010.007.016-0008.0, atas nama BERLIN SEMBIRING. (selanjutnya disebut sebagai “Tanah PENGGUGAT”).
7. Bahwa PENGGUGAT memperoleh Tanah PENGGUGAT melalui transaksi Jual Beli dengan membelinya dari Tuan BERLIN SEMBIRING, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan Bango Raya Nomor 1, RT 008 RW 003, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Akta PPJB Nomor : 45 tanggal 22 April 2013 yang dibuat Pejabat Notaris MUHAMAD MUJAKI, SH, berkantor di Ruko Taman Aster Blok A No. 5A Telaga Asih, Cikarang Barat, Bekasi.
8. Bahwa Tanah PENGGUGAT masuk pada rute Jalan Tol Cimanggis-Cibitung II (Cimaci II) Direktorat Jalan Bebas Hambatan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia dengan No. Bidang 195/Cimaci, luas 2.846 M², dimana TERGUGAT bertindak selaku Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 UU Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
9. Bahwa Tanah PENGGUGAT dengan No. Bidang 195/Cimaci, luas 2.846 M², yang terkena dampak Proyek Jalan Tol oleh TERGUGAT diproses secara sepihak oleh TERGUGAT tanpa persetujuan PENGGUGAT dengan nilai

Halaman 4 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



Ganti Kerugian sebesar Rp 3.014.800.000,- (tiga miliar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah) dan uangnya dititipkan secara konsinyasi melalui Permohonan Penetapan Konsinyasi yang diajukan TERGUGAT dan ditetapkan melalui Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr, yang mendasarkan penilaian hanya berdasarkan Luasan Tanah Terdampak, Bangunan dan SPL, serta tanaman secara umum. Jika dinilai secara rata-rata per meter persegi, nilai penggantian kerugian per meter persegi hanya sekitar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).

10. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 33 UU Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, disebutkan bahwa penilaian besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:
 - a. tanah;
 - b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
 - c. bangunan;
 - d. tanaman;
 - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - f. kerugian lain yang dapat dinilai.
11. Bahwa dalam Penetapan Sepihak yang diajukan oleh TERGUGAT, dalam melakukan penilaian ganti kerugian belum memasukan unsur benda yang berkaitan dengan tanah berupa pondasi batu kali yang ada pada Tanah PENGUGAT, dan kerugian lain yang dapat dinilai.
12. Bahwa dalam melakukan penilaian ganti kerugian belum memasukan unsur benda yang berkaitan dengan tanah berupa pondasi batu kali yang ada pada Tanah PENGGUGAT, dan kerugian lain yang dapat dinilai yakni Kerugian Non Fisik berupa Solatium, Kompensasi Masa Tunggu dan nilai kompensasi yang wajar berdasarkan letak strategis tanah PENGGUGAT, juga biaya transaksi atas objek Tanah PENGGUGAT.
13. Bahwa Nilai kerugian yang ditetapkan secara sepihak oleh TERGUGAT terhadap tanah PENGGUGAT melalui Permohonan Penetapan Konsinyasi yang diajukan TERGUGAT dan ditetapkan melalui Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr, tidak mencerminkan asas keadilan, tidak proporsionalitas, tidak manusiawi, bukan berdasarkan kesepakatan dan tidak melibatkan PENGGUGAT, tidak pula memperhatikan letak strategis dan sisi ekpektasi usaha di lokasi tanah, bahkan merupakan tindakan yang zalim Sebab, tanah lain yang terdampak diberikan nilai penggantian kerugian dengan besaran yang wajar Padahal berdasarkan



ketentuan pasal Pasal 2 UU Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ditegaskan :

“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.”

14. Bahwa terlebih lagi tindakan TERGUGAT yang menetapkan nilai kerugian secara sepihak dan tidak menyeluruh dalam melakukan penilaian ganti kerugian atas fakto-faktor nilai yang harus diperhitungkan, tidak menjamin kepentingan hukum PENGGUGAT. Padahal, dalam ketentuan pasal 3 UU Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, tegas menyebutkan :

“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.”

15. Bahwa berdasarkan Rekapitulasi Uang Ganti Kerugian pada tanah lain yang terdampak proyek Tol Cimaci II, yang ditetapkan pada No. Bidang 201 atas Nama Hj. Yuyum yang berada diluar sisi bahu jalan yang tidak terdampak langsung (Berbeda dengan Tanah PENGGUGAT pada No. Bidang 195 yang berada pada lajur utama bahu jalan tol), No. Bidang 201 atas Nama Hj. Yuyum (ahli waris Mulyadi) dengan luas tanah 110 M² ditetapkan dengan total Nilai Ganti Rugi sebesar Rp. 564.800.000,- (lima ratus enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) yang jika dihitung secara rata-rata per meter persegi, nilai penggantian kerugian per meter persegi sekitar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah).

16. Bahwa dengan adanya fakta sebagaimana dimaksud dalam poin 15, menjadi bukti bahwa tindakan TERGUGAT yang menetapkan nilai kerugian secara sepihak dan tidak menyeluruh dalam melakukan penilaian ganti kerugian atas fakto-faktor nilai yang musti diperhitungkan, merupakan tindakan yang mengabaikan rasa keadilan dan menghilangkan asas kepastian hukum bagi PENGGUGAT, tidak manusiawi, tidak terbuka dan tidak selaras dengan kepentingan negara yang wajib memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi setiap warga negaranya, serta tidak membedakan perlakuan dan pembedaan hak hukum Mengingat ketentuan Pasal 27 ayat (1) UUD 1945 menegaskan semua warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum

17. Bahwa terhadap proses penetapan Nilai Ganti Rugi Tanah PENGGUGAT



dilakukan oleh TERGUGAT secara sepihak, tidak transparan dan tidak melibatkan PENGGUGAT sebagai pihak terdampak untuk melakukan musyawarah guna mencapai mufakat. Padahal, berdasarkan ketentuan pasal 37 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, disebutkan bahwa :

“Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 34.”

18. Bahwa mengingat pula ketentuan pasal 7 ayat (2) Undang undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, ditegaskan bahwa :

“Pejabat Pemerintah memiliki kewajiban memberitahukan kepada warga masyarakat yang berkaitan dengan keputusan dan/atau tindakan yang menimbulkan kerugian paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak Keputusan dan/atau Tindakan ditetapkan dan/atau dilakukan”.

19. Bahwa dalam kenyataannya, panitia pengadaan tanah hanya memberikan waktu 14 (empat belas) hari untuk mengajukan keberatan melalui Kantor Pengadilan Negeri setempat (PN Cikarang), namun tidak secara terbuka menyampaikan besaran nilai ganti kerugian. Karenanya, bagaimana mungkin PENGGUGAT akan mengajukan keberatan, sementara besaran Nilai Ganti Kerugian atas Tanah PENGGUGAT yang terdampak Proyek Tol tidak disampaikan secara terbuka dan transparan sejak awal PENGGUGAT juga tidak pernah diajak bermusyawarah untuk mendapatkan kesepakatan tentang besaran Ganti Kerugian dimaksud.

20. Bahwa terlebih lagi hasil Penilaian atas Ganti Kerugian Tanah baru diberikan kepada PENGGUGAT setelah 2 (dua) bulan 11 hari dari tanggal Penetapan Rekapitulasi Uang Ganti Kerugian tanggal 6 Maret 2017, yang merupakan kutipan dari Laporan Penilaian No. 0006B.1/PA/JMM-III/2017 tanggal 6 maret 2017 Yakni baru diberikan kepada PENGGUGAT pada hari senin tanggal 15 Mei 2017 dalam acara “Musyawarah Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung” melalui Surat Nomor : 499/300-32.16/V/2017 tanggal 4 Mei 2017 perihal : Undangan Musyawarah Desa Burangkeng, Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung.

21. Bahwa penentapan Nilai Ganti Kerugian yang ditetapkan TERGUGAT adalah Cacat Hukum sebab proses dan prosedurnya tidak melalui mekanisme Musyawarah dan mufakat sebagaimana dijelaskan dalam



ketentuan pasal 37 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

22. Bahwa PENGGUGAT dan para pemilik tanah terdampak lainnya diberikan Surat Undangan No. 499/300-32.16/V/2017 tanggal 4 Mei 2017, agar hadir di Kantor Desa Burangkeng pada hari Senin tanggal 15 Mei 2017 Jam 09.30 WIB. PENGGUGAT dan para pemilik tanah terdampak lainnya langsung diberikan/dibagikan sebuah AMPLOP PUTIH dari pihak yang berkepentingan dan/atau Panitia Pengadaan Tanah Tol tanpa terlebih dahulu melakukan musyawarah PENGGUGAT dan para pemilik tanah terdampak lainnya diminta langsung menandatangani suatu berkas, ketika ada yang mempertanyakan penandatanganan dan isi AMPLOP PUTIH mengingat amplop dalam keadaan tertutup, Panitia langsung marah.
23. Bahwa dalam pertemuan tersebut, Panitia pengadaan tanah jalan tol menyampaikan secara lisan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:
1. Bahwa tanah milik PENGGUGAT dan para pemilik tanah terdampak lainnya yang terdampak jalan tol hakekatnya sama dengan beramal jaryiah.
 2. Bahwa terhadap pembagian amplop yang tertutup, PENGGUGAT dan para pemilik tanah terdampak lainnya diminta untuk tidak tanya dan tengok kanan kiri, nilai kerugian atas tanah terdampak masing-masing ada dalam amplop.
 3. Bahwa PENGGUGAT dan para pemilik tanah terdampak lainnya tidak boleh saling bertanya tentang besaran nilai kerugian antara satu pemilik tanah dengan pemilik tanah lainnya.
 4. Bahwa apabila PENGGUGAT dan para pemilik tanah terdampak lainnya tidak berkenan dengan besaran Nilai Ganti Kerugian, diminta agar membuat Surat Keberatan ke Pengadilan setempat.
24. Bahwa PENGGUGAT kaget karena tiba-tiba pada tanggal 07 September 2020, PENGGUGAT menerima Risalah Panggilan Aanmaning Nomor : 37/Eks/2020/PN.Ckr Jo Nomor: 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr, atas Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh AGUNG SAPTO BAWONO ST sebagai PEMOHON EKSEKUSI pada Pengadilan Negeri Cikarang Surat Panggilan ternyata sudah diterima Pihak Kepala Desa Burangkeng pada tanggal 04 September 2020, sementara oleh pihak desa baru diberikan kepada PENGGUGAT tanggal 07 September 2020 Padahal, panggilan Aanmaning berlaku untuk hari Rabu, tanggal 08 September 2020.
25. Bahwa dalam Risalah Panggilan Aanmaning Nomor : 37/Eks /2020/PN.Ckr Jo Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr, merujuk pada Penetapan Pengadilan

Halaman 8 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



Negeri Cikarang Nomor : 1/Pdt.Kons /2020/PN.Ckr. didalam penetapan pengadilan tersebut terdapat kejanggalan :

1. Bahwa bukti Resume Penilaian Ganti Kerugian yang disampaikan TERGUGAT I (Bukti P.6) tidak sama dengan bukti yang PENGGUGAT terima dan miliki yakni dimana dalam lampiran bukti tertulis nama KJPP Suharto & Rekan. Padahal semestinya Resume Penilaian dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Immanuel Johnny dan Rekan yang berkantor di Graha Sucofinda Lantai 10 Jalan Raya Pasar Minggu Kav 34, Pancoran Jakarta Selatan, sebagaimana yang PENGGUGAT terima dan miliki dari Panitia Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimaci.
2. Bahwa Bukti P.7 berupa Foto Kopi Nilai Penggantian Wajar tidak sesuai dengan Bukti yang PENGGUGAT terima dan miliki, yaitu bukti Lampiran P.7 tertulis nama KJPP Suharto & Rekan. Padahal semestinya Resume Penilaian dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Immanuel, Johnny dan Rekan yang berkantor di Graha Sucofinda Lantai 10 Jalan Raya Pasar Minggu Kav 34, Pancoran Jakarta Selatan, sebagaimana yang PENGGUGAT terima dan miliki dari Panitia Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimaci.
3. Bahwa pada paragraf 2 halaman 4 Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr, dalam pertimbangannya hakim menyatakan :

“Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P.6 Resume Penilaian Ganti Rugi Rencana Pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung II, Terletak di Kelurahan/Desa Cijengkol Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi KJPP Toto Suharto & Rekan, dan P-7, Nilai Penggantian Wajar Bidang Per Bidang tanah dan Tegakan Bidang Nomor: 195 Desa/Kelurahan Burangkeng Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi KJPP Toto Suharto & Rekan, nilai ganti rugi bidang tanah, tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan Tanah Termohon Konsinyasi sebesar Rp. 3,014.800.000,- (tiga miliar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah).”

Lokasi tanah yang disebutkan dalam Pertimbangan Putusan dimaksud pada paragraf 2 halaman 4, bukanlah lokasi Tanah Milik PENGGUGAT, yakni terletak di Kelurahan/Desa Cijengkol Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi. Yang benar adalah bahwa Lokasi Tanah Milik PENGGUGAT berada di desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi Jawa Barat, dikenal dengan Kampung Cinyosog, RT 004 RW 003 Tim Penilai juga bukan dari KJPP Toto Suharto & Rekan, melainkan dari PT Sucofindo Aprasial Utama/KJPP IJR.

Halaman 9 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



4. Bahwa dalam paragraf ke-3 baris ke 6 halaman 4 Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr, dalam pertimbangannya hakim menyatakan :
5. “Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.8 Undangan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung II Kelurahan/Desa Cijengkol Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi tanggal 15 Mei 2017. Bukti P.10 Berita Acara kesepakatan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis –Cibitung II Kelurahan/Desa Cijengkol Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi tanggal 15 Mei 2017, Bukti P.11 Berita Acara Pihak yang berhak menolak Bentuk/Besarnya Ganti Kerugian Berdasarkan Hasil Musyawarah dan Tidak Mengajukan Keberatan Ke Pengadilan Nomor : 542/BA-32.16/PT/XII/2019 tanggal 16 Desember 2019, ternyata Termohon adalah pihak yang berhak terhadap Objek yang terkena pengadaan tanah jalan tol Cimanggis – Cibitung II.”
6. Lokasi tanah yang disebutkan dalam Pertimbangan Putusan dimaksud pada paragraf ke-3 baris ke 6 halaman 4, bukanlah lokasi Tanah Milik PENGUGAT, yakni terletak di Kelurahan/Desa Cijengkol Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi. Yang benar adalah bahwa Lokasi Tanah Milik PENGUGAT berada di desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dikenal dengan nama Kampung Cinyosog, RT 004 RW 003
26. Bahwa seandainya TERGUGAT sejak awal terbuka dalam proses penawaran, musyawarah dan penetapan Nilai Ganti Kerugian kepada PENGUGAT, atau setidaknya TERGUGAT memberi penilaian terhadap Tanah PENGUGAT yang terdampak Proyek berupa Tanah dengan No. Bidang 195/Cimaci, luas 2.846 M², setara dengan tanah terdampak lainnya dengan No. Bidang 201 atas Nama Hj. Yuyum (ahli waris Mulyadi) dengan luas tanah 110 M² yang ditetapkan dengan total Nilai Ganti Rugi sebesar Rp. 564.800.000,- (lima ratus enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) yang jika dinilai secara rata-rata per meter persegi, nilai penggantian kerugian per meter persegi sekitar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), maka PENGUGAT tentulah dapat memahami dan menerimanya.
27. Bahwa PENGUGAT selaku Pihak yang Berhak tidak pernah melepaskan hak Tanah PENGUGAT selaku Pemilik Tanah kepada TERGUGAT atau pihak lainnya, baik sebagian maupun keseluruhannya, baik dengan Transaksi Jual Beli, Transaksi Hibah, Transaksi Pelepasan Hak, Penerimaan Konsinyasi, Ganti Rugi, atau transaksi apapun bentuknya Karena itu,

Halaman 10 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



PENGGUGAT adalah Pemilik Sah Tanah PENGGUGAT yang dilindungi hukum serta berhak secara penuh tanpa ada halangan dari siapapun untuk memanfaatkan Tanah PENGGUGAT secara bebas.

28. Bahwa mengingat ketentuan Pasal 5 UU Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ditegaskan bahwa :

“Pihak yang Berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.”

29. Bahwa oleh karena PENGGUGAT sedang melakukan upaya hukum melalui Gugatan ini, oleh karenanya demi hukum Tanah Objek Gugatan masih milik sah PENGGUGAT dan tidak boleh diganggu gugat oleh siapapun sampai perkara ini memperoleh keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap.

30. Bahwa PENGGUGAT sebenarnya dapat menginsyafi dan menerima keputusan TERGUGAT jika nilai kerugian ditetapkan secara wajar, transparan, tidak zalim, memperhatikan lokasi Tanah PENGGUGAT, memperhatikan nilai keekonomiannya, ATAU PALING TIDAK NILAI GANTI KERUGIANNYA DIPERSAMAKAN dengan tanah pada No. Bidang 201 atas Nama Hj. Yuyum (ahli waris Mulyadi) dengan luas tanah 110 M² ditetapkan dengan total Nilai Ganti Rugi sebesar Rp. 564.800.000,- (lima ratus enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) yang jika dinilai secara rata-rata per meter persegi, nilai penggantian kerugian per meter persegi sekitar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah).

31. Bahwa tindakan TERGUGAT yang memasukan bukti keliru berupa Bukti P.6 Resume Penilaian Ganti Rugi Rencana Pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung II, Terletak di Kelurahan/Desa Cijengkol Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi KJPP Toto Suharto & Rekan, sebagai dasar Penetapan Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr, adalah terkategori Perbuatan Melawan Hukum.

32. Bahwa tindakan TERGUGAT yang memasukan bukti keliru berupa P.8 Undangan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung II Kelurahan/Desa Cijengkol Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi tanggal 15 Mei 2017 Bukti P.10 Berita Acara kesepakatan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis –Cibitung II Kelurahan/Desa Cijengkol Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi tanggal 15 Mei 2017, sebagai dasar Penetapan Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr,

Halaman 11 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



adalah terkategori Perbuatan Melawan Hukum.

33. Bahwa Penetapan sepihak yang diajukan TERGUGAT didalamnya memuat tindakan yang tidak transparan dalam proses pengadaan tanah, dimana BPN Kabupaten Bekasi baru memberitahukan kepada PENGGUGAT setelah 2 (dua) bulan 11 hari dari tanggal Penetapan Rekapitulasi Uang Ganti Kerugian tanggal 6 Maret 2017, yang merupakan kutipan dari Laporan Penilaian No. 0006B.1/PA/JMM-III/2017 tanggal 6 maret 2017 Yakni baru diberikan kepada PENGGUGAT pada hari senin tanggal 15 Mei 2017 dalam acara "Musyawarah Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung" melalui Surat Nomor : 499/300-32.16/V/2017 tanggal 4 Mei 2017 perihal : Undangan Musyawarah Desa Burangkeng, Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung, adalah terkategori Perbuatan Melawan Hukum.
34. Bahwa tindakan TERGUGAT yang dalam mengajukan penetapan sepihak melakukan penilaian ganti kerugian tidak memasukan unsur benda yang berkaitan dengan tanah berupa pondasi batu kali yang ada pada Tanah PENGGUGAT, dan kerugian lain yang dapat dinilai yakni Kerugian Non Fisik berupa Solatium, Kompensasi Masa Tunggu dan nilai kompensasi yang wajar berdasarkan letak strategis tanah PENGGUGAT, juga biaya transaksi atas objek Tanah PENGGUGAT, adalah terkategori Perbuatan Melawan Hukum.
35. Bahwa untuk menghilangkan kezaliman, maka menurut Hemat PENGGUGAT Majelis Hakim wajib menyatakan TERGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum sekaligus membatalkan penetapan sepihak yang diajukan TERGUGAT melalui Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr.
36. Bahwa demi keadilan dan berdasarkan ketuhanan yang maha esa, Majelis Hakim dapat langsung mengadili perkara penilaian atas Objek Tanah PENGGUGAT yang terdampak proyek Tol Cimanggis-Cibitung (Cimaci II), dengan No. Bidang 195/Cimaci, luas 2.846 M². Sehingga, selain membatalkan penetapan sepihak yang diajukan TERGUGAT melalui Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr., Majelis Hakim juga mengadili dan menetapkan besaran ganti kerugian atas Objek Tanah PENGGUGAT.
37. Bahwa untuk menegakan keadilan, maka Majelis Hakim dapat menjadikan nilai Rekapitulasi Uang Ganti Kerugian pada tanah lain yang juga terdampak proyek Tol Cimaci II, yang ditetapkan pada No. Bidang 201 atas Nama Hj. Yuyum (ahli waris Mulyadi) dengan luas tanah 110 M² yang ditetapkan

Halaman 12 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



dengan total Nilai Ganti Rugi sebesar Rp. 564.800.000,- (lima ratus enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) yang jika dihitung secara rata-rata per meter persegi, nilai penggantian kerugian per meter persegi sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah).

38. Bahwa untuk menegakkan keadilan, maka Majelis Hakim wajib memerintahkan kepada TERGUGAT untuk membayar Ganti Kerugian yang nilainya dipersamakan dengan tanah pada No. Bidang 201 atas Nama Hj. Yuyum (ahli waris Mulyadi), yakni sebesar Rp 5000.000,-/M² (lima juta rupiah per meter persegi). Dengan demikian, total Ganti Kerugian yang wajib dibayar TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp 5000.000,- dikalikan luas tanah 2.846 M², yang hasil akhirnya sebesar Rp 14.230.000.000,- (empat belas miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah).
39. Bahwa oleh karena terhadap No. Bidang 195/Cimaci, luas 2.846 M², yang terkena dampak Proyek Jalan Tol oleh TERGUGAT telah menitipkan Uang Ganti Kerugian sebesar Rp 3,014.800.000,- (tiga miliar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah) dan uangnya dititipkan secara konsinyasi melalui Permohonan Penetapan Konsinyasi yang diajukan TERGUGAT dan ditetapkan melalui Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr, maka nilai uang ganti kerugian ini dapat dikonversi sebagai nilai pembayaran awal yang dapat dibayarkan langsung oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT.
40. Bahwa karena ada nilai selisih kekurangan uang ganti kerugian yang belum dibayarkan kepada PENGGUGAT, maka TERGUGAT dihukum untuk membayar selisih kekurangan pembayaran ganti kerugian kepada PENGGUGAT sebesar Rp 11.215.200.0000,- (sebelas miliar dua ratus lima belas juta dua ratus ribu rupiah).
41. Bahwa agar TERGUGAT menaati isi putusan, maka TERGUGAT wajib diberi sanksi denda sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta) per hari keterlambatan menunaikan putusan.
42. Bahwa agar Gugatan tidak Illusionir, maka Mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan putusan dapat dijalankan secara serta merta meskipun ada upaya Verzet, atau Banding dari TERGUGAT.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kiranya kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Cikarang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah Pihak yang berhak atas Tanah PENGGUGAT yang terdampak proyek Tol Cimanggis-Cibitung (Cimaci II), dengan No. Bidang 195/Cimaci, luas 2.846 M2.
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Membatalkan Penetapan Sepihak yang diajukan TERGUGAT melalui Penetapan Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr;
5. Menetapkan besaran nilai Ganti Kerugian Tanah PENGGUGAT yang terdampak proyek Tol Cimanggis-Cibitung (Cimaci II), dengan No. Bidang 195/Cimaci, luas 2.846 M2, sebesar Rp 14.230.000.000,- (empat belas miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah).
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar Ganti Kerugian kepada PENGGUGAT sebesar Rp 14.230.000.000,- (empat belas miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah) atas Tanah PENGGUGAT yang terdampak proyek Tol Cimanggis-Cibitung (Cimaci II), dengan No. Bidang 195/Cimaci, luas 2.846 M2.
7. Memerintahkan agar Uang Ganti Kerugian sebesar Rp 3,014.800.000,- (tiga miliar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah) yang dititipkan secara konsinyasi melalui Penetapan Nomor: 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr, dijadikan sebagai nilai pembayaran awal dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT.
8. Menghukum TERGUGAT untuk membawar selisih keuarangan pembayaran ganti kerugian kepada PENGGUGAT sebesar Rp 11.215.200.000,- (sebelas miliar dua ratus lima belas juta dua ratus ribu rupiah).
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan.
10. Menyatakan Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Banding atau Kasasi dari TERGUGAT.
11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Atau:

SUBSIDAIR :

Apabila yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, **Penggugat** datang menghadap diwakili oleh Kuasanya yang bernama YASIN,

Halaman 14 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



S.H, AHMAD KHOZINUDIN, S.H., CHARLES SITUMORANG, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat YASIN HASAN BHAYANGKARA & PARTNERS, berkantor di Taman Pondok Gede Blok B2 Nomor 9, Jati Rahayu, Pondok Gede Kota Bekasi, Jawa Barat, 17414, Indonesia. berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : I/SK_YHB Law/VI/Bks 2021 tanggal 09 Juni 2021 dan untuk **Tergugat** datang menghadap diwakili oleh Kuasanya yang bernama dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ande Akhmad Sanusi, S.H., M.Sc., Ir. Yudiarmand Zulkarnain Kasim, M.Eng.Sc., Pujiono, SH., M.H., Eka Darmayanti, SH., M.H., Asep Sundayana H, S.H., M.M., Harseno, S.Sos., M.A., Sugeng Pambudi, S.H., lin Hidayah Nawir, S.H., Arfi Fazrian Setiawan, S.H., Ferdy Achmad Razzaaq, S.H., Garry Luthfi T., S.H. para pegawai Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : HK.04.01./440357/27-58 tanggal 30 Juli 2021

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian terhadap para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 dengan difasilitasi oleh mediator yang bernama **Agus Soetrisno, S.H.**, berdasarkan penunjukan oleh Ketua Majelis Hakim dengan Penetapan tanggal **26 Agustus 2021**, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil mendamaikan para pihak sebagaimana laporan tertulis dari mediator tersebut tanggal **26 Agustus 2021**;

Menimbang, oleh karena perdamaian yang dilakukan Penggugat dan Para Tergugat tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan **Penggugat** tertanggal **16 September 2021**, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat, memberikan Jawaban pada tanggal 23 September 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT (Pengadilan Negeri Cikarang Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Memutus Perkara A quo)

1. Bahwa Tergugat setelah menyimak dari isi dalam Surat Gugatan Penggugat telah jelas dan nyata pada dalil-dalil permasalahan hukum yang diangkatnya berkaitan dengan gugatan Penggugat pembatalan penetapan sepihak (EX PARTE) dengan dikaitkan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang mengada ngada karena Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum merupakan tata prosedur kerja Administrasi Negara yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

Halaman 15 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



selaku ketua pelaksana pengadaan tanah jalan tol ruas Cimanggis-Cibitung, hal ini dapat disimak dan dicermati diantaranya:

- a. Menjadikan Pemerintah Republik Indonesia qq Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat qq Direktur Jenderal Bina Marga qq Direktorat Jalan Bebas Hambatan qq, qq Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung II selaku Tergugat yang notabene adalah Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, yang dimasukan dalam gugatan perbuatan melawan hukum;
- b. Pada dalil gugatan Penggugat angka 18,21 halaman 6 dan 7 yang menyatakan: "Bahwa "mengingat pula ketentuan pasal 7 ayat (2) Undang – undang nomor 30 Tahun 2004 Tentang Administrasi Pemerintahan, ditegaskan bahwa, "Pejabat Pemerintah memiliki kewajiban memberitahukan kepada warga masyarakat yang berkaitan dengan keputusan dan/atau tindakan yang menimbulkan kerugian paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak keputusan dan/atau tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan" " dan proses serta prosedurnya tidak melalui mekanisme musyawarah dan mufakat berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum terkait penentuan nilai ganti kerugian.

Maka jelas dalam hal ini merupakan tata kerja administrasi Tata Usaha Negara dalam hal yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi selaku ketua pelaksanaan pengadaan tanah ruas jalan tol Cimanggis-Cibitung II bukan yang dilakukan oleh Tergugat;

- c. Bahwa atas tindakan hukum administrasi negara yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi selaku ketua pelaksanaan pengadaan tanah ruas jalan tol Cimanggis-Cibitung II tersebut di atas, yang menurut dalil Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat (Instansi yang memerlukan tanah) karena telah melanggar ketentuan perundang-undangan bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum, tetapi merupakan perbuatan administrasi negara, yang seharusnya dibuktikan oleh Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 pada pokoknya:

"Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat

Halaman 16 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintahan (Onrechtmatige overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan perundang-undangan."

d. Bahwa keberatan Penggugat atas prosedur dan ketentuan kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan ruas jalan tol Cimanggis-Cibitung II, seharusnya diuji dalam pemeriksaannya pada Pengadilan Tata Usaha Negara, untuk membuktikan berdasarkan hukum mengenai ada atau tidaknya kesalahan dalam prosedur dan atau pelanggaran terhadap kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dimaksud;

2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terhadap gugatan Penggugat patut untuk ditolak, sebab dari dalil-dalil atas peristiwa hukum yang diangkat untuk dimintakan keadilannya dalam pemeriksaannya, bukan merupakan kewenangan absolut dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, tetapi merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

B. EXCEPTIO NE BIS IN IDEM

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 143/Pdt.G/2021/PN.Ckr mempunyai kesamaan objek dan subjek dalam perkara Nomor 218/Pdt.G/2020/PN.Ckr dan perkara Nomor 219/Pdt.Bth/2020/PN.Ckr serta perkara Nomor 311/Pdt.G/2021/PN.Ckr.

	143/Pdt.G/2021/PN.Ckr	218/Pdt.G/2020/PN.Ckr	219/Pdt.Bth/2020/PN.Ckr
Objek	Tanah No. Bidang 195/Cimaci, Luas 2.846 M2 terkena proyek jalan tol nilai ganti kerugian sebesar Rp 3,014.800.000,- (tiga milyar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah) yang telah dikonsiyasi Pengadilan Negeri Cikarang	Tanah No. Bidang 195/Cimaci, Luas 2.846 M2 terkena proyek jalan tol nilai ganti kerugian sebesar Rp 3,014.800.000,- (tiga milyar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah) yang telah dikonsiyasi Pengadilan Negeri Cikarang	Tanah No. Bidang 195/Cimaci, Luas 2.846 M2 terkena proyek jalan tol nilai ganti kerugian sebesar Rp 3,014.800.000,- (tiga milyar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah) yang telah dikonsiyasi Pengadilan Negeri Cikarang
Subje	Penggugat : Sugeng	Penggugat : Sugeng	Penggugat :



k	Riyanto, S.SOS Tergugat : Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Jalan tol Cimanggis-Cibitung II, Direktorat Jalan Bebas Hambatan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia	Riyanto, S.SOS Tergugat : Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Jalan tol Cimanggis-Cibitung II, Direktorat Jalan Bebas Hambatan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia	Sugeng Riyanto, S.SOS Tergugat : Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Jalan tol Cimanggis-Cibitung II, Direktorat Jalan Bebas Hambatan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia
Petitum	1. Perbuatan Melawan Hukum 2. Pembatalan Penetapan konsiyasi No.1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr 3. Meminta Uang Ganti Kerugian sebesar Rp 14.230.000.000,- (empat belas miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah)	1. Perbuatan Melawan Hukum 2. Meminta Uang Ganti Kerugian sebesar Rp 14.230.000.000,- (empat belas miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah)	1. Pembatalan Penetapan konsiyasi No.1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr 2. Meminta Uang Ganti Kerugian sebesar Rp 14.230.000.000,- (empat belas miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah)
Putusan PN Cikarang	-	Gugatan Penggugat di tolak dan tidak banding	Gugatan Penggugat di tolak dan tidak banding

Dalam perkara Nomor 311/Pdt.G/2021/PN.Ckr, Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan dasar Objek yang sama yaitu Tanah No. Bidang 195/Cimaci, Luas 2.846 M2 terkena proyek jalan tol nilai ganti kerugian sebesar Rp 3,014.800.000,- (tiga milyar empat



belas juta delapan ratus ribu rupiah) yang telah dikonsiyasi Pengadilan Negeri Cikarang, meminta Uang Kerugian sebesar Rp 14.230.000.000,- (empat belas miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah) dan subjek Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Jalan tol Cimanggis-Cibitung II, Direktorat Jalan Bebas Hambatan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, namun gugatan dicabut oleh Penggugat.

Berdasarkan hal tersebut diatas, dan demi terciptanya kepastian hukum mohon Yang mulia Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima Eksepsi Ne bis in Idem yang diajukan oleh Tergugat dan secara tegas Menolak dalil Gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya mohon kepada Majelis yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

C. EXCEPTIO TEMPORIS (Gugatan Para Penggugat Telah Kadaluarsa)

1. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 15,16, 20 halaman 5,6 dan 7 yang pada intinya ".....Musyawarah Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan tol Cimanggis-Cibitung melalui Surat Nomor : 499/300-32.16/V/2017 tanggal 4 Mei 2017 perihal Undangan Musyawarah Desa Burangkeng, Dst dan Penggugat hadir dalam acara yang dilaksanakan di kantor Desa Burangkeng" adalah fakta dan peristiwa hukum telah terjadi musyawarah sesuai ketentuan peraturan perundang-Undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Namun kenyataannya Penggugat dalam perkara a quo pada intinya menolak nilai uang ganti kerugian sesuai gugatan Penggugat angka 26 halaman 9 ".....nilai penggantian kerugian per meter persegi sekitar Rp. 5.000.000 (lima juta Rupiah) maka Penggugat tentulah dapat memahami dan menerimanya adalah gugatan yang telah kadaluarsa karena telah melewati waktu 14 hari dari musyarawah yang dilaksanakan sesuai pernyataan dalil Penggugat angka 15,16, 20 halaman 5,6 dan 7 telah ada musyawarah.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 38 yang menyatakan :

- (1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).
- (2) Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian

Halaman 19 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.”

Pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan asas hukum *lex specialis* derogat *legi generalis* terhadap ketentuan perundang-undangan yang lainnya.

2. Bahwa berdasarkan surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung Nomor 197/PHH/32.16/VI/2020 tanggal 4 Juni 2020 perihal Pemberitahuan Pemutusan Hubungan Hukum, bahwa bidang tanah seluas 2.846 M2, Nomor bidang 195 telah diputus Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Bidang Tanah tersebut diatas.

maka cukup beralasan hukum kiranya apabila Yang mulia Majelis Hakim yang terhormat menerima Eksepsi Temporis yang diajukan oleh Tergugat dan secara tegas Menolak dalil Gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya mohon kepada Majelis yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

D. EKSEPSI PRULIUM LITIS CONSORTIUM (Gugatan Penggugat Kurang Pihak).

1. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 13, 14 halaman 5 yang pada intinya menyebutkan “Bahwa Nilai kerugian yang ditetapkan secara sepihak....dst,” merupakan kewenangan Badan Pertanahan Nasional dan bukan sama sekali kewenangan dan tanggung jawab Tergugat berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 63 ayat (1) menyatakan; “Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.”

Sebagaimana keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor : 41.2/SK-32.16/II/2017, tanggal 31 Januari 2017 tentang Penetapan Penilai Ganti Kerugian Kegiatan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol

Halaman 20 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr

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)



Cimanggis Cibitung Desa Burangkeng Kecamatan Setu.

2. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 3 halaman 2 pada intinya menyebutkan “....bukti tertulis nama KJPP Toto Suharto & Rekan padahal semestinya Resume Penilaian Ganti Kerugian dikeluarkan oleh PT Sucofindo Apprasial Utama/KJPPJR” merupakan gugatan Penggugat kurang pihak terkait kewenangan penilai dan bukan tanggung jawab Tergugat, berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 32 menyebutkan;

Pasal 32 :

“(1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.
(2) Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Berdasarkan hal tersebut, mohon perkenan Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima EKSEPSI PRULIUM LITIS CONSORTIUM (Gugatan Penggugat Kurang Pihak) yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) IJR/PT Sucofindo Apprasial Utama sehingga menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

E. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL(Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur)

Bahwa gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)

- a. Bahwa Penggugat di dalam posita pada angka 19 halaman 6 menyebutkan “ Bahwa dalam kenyataannya, Panitia Pengadaan Tanah hanya memberikan waktu 14 (empat belas) hari untuk mengajukan keberatan melalui Kantor Pengadilan Negeri setempat (PN Cikarang).... dst” Adalah ketidakjelasan siapa yang dimaksud Panitia Pengadaan Tanah dalam gugatan Penggugat.
- b. Bahwa Penggugat di dalam posita pada angka 21 halaman 7 menyebutkan “ Bahwa penetapan Nilai Ganti Kerugian yang ditetapkan TERGUGAT adalah Cacat Hukum sebab proses dan prosedurnya....dst” adalah dalil yang keliru, Tergugat tidak memiliki kewenangan dalam menetapkan nilai ganti kerugian berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 63 ayat (1) menyebutkan;

Halaman 21 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



“Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik”.

Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

Hal ini kontradiksi dengan Petitum Penggugat pada angka 5 halaman 13 “ Menetapkan besaran nilai ganti kerugian Tanah Penggugat yang terdampak proyek Tol Cimanggis-Cibitungdst “ yang bukan kewenangan Tergugat sesuai ketentuan peraturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang harusnya ditujukan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (BPN setempat).

- c. Gugatan Penggugat tidak jelas karena Tergugat tidak menetapkan Nilai Ganti Kerugian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, karena Tergugat sebagai Instansi yang memerlukan tanah.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara dibawah ini.
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan kepentingan hukum Tergugat dalam pemeriksaan perkara a quo.
3. Bahwa pembangunan infrastruktur Jalan Tol Cimanggis-Cibitung merupakan Proyek Strategis Nasional yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 56 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional sehingga pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Cimanggis-Cibitung II harus didukung oleh semua pihak.
4. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum khususnya jalan tol Cimanggis-Cibitung II berdasarkan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU Nomor 2 Tahun 2012) Junto Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum (Perpres Nomor 71 Tahun 2012) Junto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah (Perkaban Nomor 5 Tahun 2012) dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan

Halaman 22 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sehingga peraturan tersebut di atas sesuai asas hukum merupakan lex spesialis derogat legi generalis.

5. Bahwa Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Ruas Cimanggis-Cibitung II di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi hanya tersisa 4,3% dari total keseluruhan 516 bidang, sedangkan Persentase jumlah bidang Penggugat (1 bidang) hanya 0,19% dari keseluruhan bidang, sehingga gugatan Penggugat sangat tidak relevan untuk dikabulkan.

6. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 1, 2, 3 halaman 2 dan 3 adalah dalil ketidakpahaman Penggugat dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, bahwa permohonan Konsinyasi tidak serta-merta dilakukan oleh Tergugat namun berdasarkan Surat Pengantar dari Lembaga Pertanahan (Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi), kemudian Tergugat mengajukan permohonan konsinyasi kepada Pengadilan Negeri Cikarang dan sesuai dengan kompetensinya Pengadilan Negeri Cikarang telah mempelajari dan meneliti permohonan penitipan ganti kerugian sehingga, mengabulkan permohonan Tergugat dengan penetapan Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr. Setelah proses penetapan tersebut Tergugat menitipkan uang ganti kerugian sebesar Rp. 3,014.800.000,- (tiga milyar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Pengadilan Negeri Cikarang.

Berdasarkan penetapan Konsinyasi diatas Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi mengeluarkan surat Pemutusan Hubungan Hukum. Maka berdasarkan Pasal 100 ayat (1) dan ayat (2), Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan;

Ayat (1)

“Objek Pengadaan Tanah yang telah diberikan Ganti Kerugian atau Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri atau yang telah dilaksanakan Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah, hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dan tanahnya hapus demi hukum.”

Ayat (2)

“Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya, melakukan pencatatan hapusnya hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada buku tanah dan daftar umum pendaftaran tanah lainnya, dan selanjutnya memberitahukan

Halaman 23 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



kepada para pihak terkait.”

Berdasarkan hal tersebut diatas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

7. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 4,5,6,7 halaman 3 dan 4, yang menyatakan “ Upaya hukum terhadap permohonan pembatalan “penetapan” yang berasal dari Permohonan penetapan sepihak dapat dilakukan dengan gugatan atau perlawanan atau kasasi” adalah dalil ketidakpahaman Penggugat mengenai Penitipan Ganti Kerugian berdasarkan ketentuan peraturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Penggugat keliru menerapkan SEMA RI Nomor 3 Tahun 2018, karena penggugat hanya memahami perdata yang sifatnya umum, perlu Tergugat sampaikan dalam SEMA Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pemberlakuan Rumusan Hukum Kamar Perdata, angka 1 Perdata Umum, huruf yang menyatakan “ Penetapan konsinyasi berdasarkan PERMA Nomor 3 Tahun 2016, tidak ada upaya hukum apapun karena bersifat administrasi”.

Berdasarkan hal tersebut diatas, penetapan konsinyasi dari pengadilan negeri Cikarang adalah penetapan berdasarkan PERMA No 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sehingga peraturan tersebut di atas sesuai asas hukum merupakan Lex Spesialis derogat legi generalis.

8. Bahwa menjadi fakta hukum dalil yang disampaikan Penggugat angka 8, Tergugat adalah Instansi yang memerlukan tanah sesuai UU Nomor 2 tahun 2012, artinya bahwa pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan setempat bukan Tergugat, dimana yang melakukan indentifikasi, inventarisasi, penetapan nilai ganti kerugian, musyawarah dilakukan oleh badan Pertanahan sesuai Undang-Undang tersebut diatas.

9. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat angka 9, 10, 11, 12, 13, 14 halaman 4 dan 5 karena keliru memahami tugas dan fungsi dari Instansi yang memerlukan tanah (Tergugat) yang disampaikan oleh Penggugat sehingga menyebabkan gugatan Penggugat fatal demi hukum

Halaman 24 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



yaitu:

- a. Penyampaian nilai ganti kerugian bukan oleh Tergugat tetapi lembaga pertanahan dalam hal ini BPN setempat sesuai ketentuan peraturan.
- b. "Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik." Pasal 63 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.
- c. Pasal 1 Angka 11 UU Nomor 2 Tahun 2012 yang menyatakan :
"Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah".
- d. Penilai Pertanahan dalam menetapkan nilai atau harga obyek pengadaan tanah berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sehingga Nilai Harga yang disampaikan Penggugat adalah mengada-ada karena tidak memiliki dasar hukum yang kuat, serta berdasarkan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 66 ayat (2) yang menyatakan: " Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah ".
- e. Surat Keterangan dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah mengenai alasan penitipan ganti kerugian dan Surat Penilai Publik hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Immanuel, Johnny & Rekan bidang.

10. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat angka 15, 16, 17 halaman 5 dan 6 karena ternyata Penggugat tidak paham proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan ketidaktahuan Penggugat cara penilaian ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 11 UU Nomor 2 Tahun 2012 yang menyatakan : "Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah".

Begitu pula pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 32 menyebutkan;

Halaman 25 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



“(1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.

(2) Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Bahwa begitu pula Penilai Pertanahan dalam menetapkan nilai atau harga obyek pengadaan tanah berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

11. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 18 yang menyebutkan “Pejabat Pemerintah...dst” adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

12. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat angka 19, 20 halaman 6 dan 7 karena dalil yang tidak jelas tentang siapa yang dimaksud “...Panitia Pengadaan Tanah hanya memberikan waktu 14 (empat belas) hari....dst” sehingga gugatan penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankeleijke Verklaard).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 38 yang menyatakan :

“(1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

(2) Pengadilan negeri memutuskan 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.”

13. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan angka 21 halaman 7 yang menyatakan “...penetapan nilai ganti kerugian ditetapkan Tergugat...dst”

Halaman 26 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



adalah dalil yang keliru berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 63 ayat (1) menyebutkan;

“Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.”

14. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan angka 22,23, 26 halaman 7, 9 yang menyatakan: “...para pemilik tanah Terdampak lainnya...dst” adalah ketidakpahaman Penggugat dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 19 ayat (2) serta penjelasan ayat (2) yang menyatakan;

“Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melibatkan Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan Kepentingan Umum atau di tempat yang disepakati.”

Penjelasan Pasal 19 ayat (2);

“Yang dimaksud dengan “masyarakat yang terkena dampak” misalnya masyarakat yang berbatasan langsung dengan lokasi Pengadaan Tanah.”

Apakah pemilik tanah terkena dampak atau trase jalan ?

15. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan angka 24, 25 halaman 7 adalah dalil yang mengada-ada akibat ketidakpahaman Penggugat dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, bahwa permohonan Konsinyasi tidak serta-merta dilakukan oleh Tergugat namun berdasarkan Surat Pengantar dari Lembaga Pertanahan (Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi), kemudian Tergugat mengajukan permohonan konsinyasi kepada Pengadilan Negeri Cikarang dan sesuai dengan kompetensinya Pengadilan Negeri Cikarang telah mempelajari dan meneliti permohonan penitipan ganti kerugian sehingga, mengabulkan permohonan Tergugat dengan penetapan Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr. Setelah proses penetapan tersebut Tergugat menitipkan uang ganti kerugian sebesar Rp. 3,014.800.000,- (tiga milyar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Pengadilan Negeri Cikarang. Hal ini sesuai dengan PERMA No 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

16. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan angka 27, 28, 29,30 halaman 9, 10

Halaman 27 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



adalah dalil ketidakpahaman Penggugat dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dimana Penggugat yang menyamakan dengan jual beli tanah secara individual (pribadi). Perlu Tergugat sampaikan bahwa Tergugat tidak memiliki kewenangan dalam mengubah, mengurangi, dan/atau menambah hasil penilaian uang ganti rugi berdasarkan Bahwa sesuai pasal 73 ayat (1) dan (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dinyatakan

“(1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah ditandatangani Berita Acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3);

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

Bahwa begitu pula berdasarkan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 66 ayat (2) yang menyatakan: “ Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah “. Berdasarkan hal tersebut diatas, tidak ada zona nilai tanah untuk Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang ada nilai tanah bidang per bidang tanah.

Setiap Warga Negara Indonesia, yang keberatan dengan besarnya ganti kerugian berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan diberi kesempatan menggugat hanya kepada Pengadilan Negeri wilayah setempat setelah 14 hari dari pelaksanaan musyawarah bentuk/dan besarnya ganti kerugian sehingga perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan Tergugat, karena nyata-nyata Penggugat tidak menggunakan hak untuk keberatan harga, akan tetapi malah mengajukan beberapa kali gugatan di Pengadilan Negeri Cikarang yang semuanya di tolak oleh yang mulia majelis hakim Pengadilan Cilkarang.

Berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

17. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan angka 31,32,33,34,35,36,37,38,39, 40 halaman 10,11,12 adalah dalil keliru karena Surat Keterangan Panitera Nomor 01/II/Ket.PANITERA/2021/PN.Ckr, bahwa ada perbaikan (kesalahan pengetikan) dari Pengadilan Negeri Cikarang pada Nomor 7 (Tujuh) Kপি Nilai Penggantian Wajar Bidang Perbidang Tanah dan Tegakan atas bidang Nomor

Halaman 28 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

195 Kelurahan/Desa Burangkeng Kecamatan Setu Kabupaten Bekasi semula KJPP Toto Suharto dan Rekan menjadi KJPP Immanuel.

Bahwa gugatan Penggugat tidak sempurna sesuai dalil Penggugat, BPN Kabupaten Bekasi baru memberitahukan kepada Penggugat namun tidak dijadikan pihak dalam berpekar ini.

18. Penilai Pertanahan dalam menetapkan nilai atau harga obyek pengadaan tanah berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sehingga gugatan Penggugat adalah mengada-ada karena tidak memiliki dasar hukum yang kuat.

19. Bahwa Tergugat menyatakan secara tegas dan jelas menolak dalil Putusan yang dapat dijalankan secara serta merta meskipun ada upaya Verzet, atau banding, sebagaimana dalil posita gugatan Penggugat Nomor 42 sebagai berikut:

- a. Permohonan Putusan yang dapat dijalankan secara serta merta yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak sesuai dengan ketentuan SEMA No. 13 Tahun 1964 (10 Juli 1964) jo. SEMA No. 5 Tahun 1969 (2 Juli 1969) jo. SEMA No. 6 Tahun 1975 (1 Desember 1975) jo. SEMA No. 3 Tahun 1978 (1 April 1978) jo. SEMA No. 3 Tahun 2000 jo. SEMA No. 4 Tahun 2001 yang pada intinya menyatakan agar hakim sedapat mungkin tidak mengabulkan putusan serta merta;
- b. Permohonan Uitvoerbaar bij Voorraad yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR dan/atau Pasal 191 RBG.

Berdasarkan uraian fakta -fakta dan dasar - dasar hukum sebagaimana tersebut di atas adalah beralasan jika Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata Nomor : 143/Pdt.G/2021/PN.Ckr untuk kiranya berkenan memutus dalam sebuah putusan sebagai berikut;

Dalam Eksepsi ;

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat atau Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankeleijke Verklaard);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol Cimanggis-Cibitung telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
3. Menyatakan Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Halaman 29 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah dan berharga analisa penggantian wajar yang dinilai oleh Kantor Jasa Penilai Publik Immanuel, Johnny dan Rekan/PT Sucofindo Appraisal Utama terhadap bidang:

- NIB 195 obyek pengadaan tanah seluas 2.846 m² senilai Rp. 3,014.800.000,- (tiga milyar empat belas juta delapan ratus ribu rupiah).

5. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN.Ckr Tanggal 9 Maret 2020 adalah sah dan berharga.

6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas gugatan a quo;

Atau : Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, Tergugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya **Penggugat** telah mengajukan **Replik** tertanggal **30 September 2021** dan **Tergugat** telah mengajukan **Duplik** tertanggal **7 Oktober 2021**, yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, tetapi dianggap sudah termasuk dalam putusan ini dan sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa fotokopi, yaitu :

1. Fotokopi Akta Jual Beli No.449/SETU/IV/1995 tanggal 5 Maret 1995, , yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa Nomor : 45, tanggal 22 April 2013 yang dibuat Pejabat Notaris MUHAMAD MUJAKI, SH, , yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa Nomor : 46, tanggal 22 April 2013 yang dibuat Pejabat Notaris MUHAMAD MUJAKI, SH, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Nomor 499/300-32.16/V/2017 tanggal 04 Maret 2017 tentang Undangan Musyawarah Desa Burangkeng, Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis Cibitung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Penetapan Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr tanggal 3 Maret 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

Halaman 30 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr

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

6. Fotokopi Relas Panggilan Sidang Konsinyasi Kepada Termohon Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr tanggal 9 Maret 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Berita Acara Penawaran Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr tanggal 9 Maret 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Penetapan Nomor 37/Eks/2020/PN Ckr Jo. Nomor 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr, tanggal 1 September 2020 yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Relas Pemberitahuan Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor 1/Pdt.P-Kons/2020/PN Ckr, tanggal 31 Agustus 2021 yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Risalah Panggilan Aanmaning Nomor 37/Eks/2020/PN Ckr Jo. Nomor 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr, tanggal 4 September 2020 yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Relas Pemberitahuan Penetapan Kepada Termohon Nomor : 1/Pdt.Kons/2020/PN Ckr tanggal 31 Agustus 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Rekapitulasi Uang Ganti Kerugian, Kelurahan Burangkeng, No. Bidang 195, Nama Pemilik SUGENG, Luas Tanah 2.846 M2, Total Nilai Ganti Kerugian Rp.3.014.800.000,- tanggal 6 Maret 2017 yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Peta Bidang No. 195, (Fotokopi dari Fotokopi), yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Penerimaan Uang Ganti Rugi (UGR), Nama Yuyun (Ahli Waris Mulyadi), No. Bidang 201, Luas Tanah 110m2, Nilai Ganti Rugi Rp564.800.000,- tanggal 12 Januari 2018, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Surat Keberatan Ganti Rugi Tanah dan

Halaman 31 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



Penawaran Harga, tanggal 17 Mei 2017, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;

16. Fotokopi Surat Pembayaran dan Harga Tanah tanggal 25 Oktober 2018, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Surat Perihal 1. Penawaran Harga Tanah Tol Cimaci, 2. Penilaian Ulang Ganti Rugi Tanah Tol Cimaci, 3. Perlindungan Hukum dan Pengamanan, tanggal 12 Maret 2020 yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Surat Perihal 1. Penilaian Ulang Ganti Rugi Tanah Tol Cimaci, 2. Perlindungan Hukum dan Pengamanan tanggal 29 November 2019, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Surat perihal Pembebasan Lahan Tol Cimanggis Cibitung II, dikeluarkan oleh DPRD Kabupaten Bekasi tanggal 20 November 2019, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Surat Perihal Permohonan Pembatalan Penilaian Ganti Rugi terhadap Tanah dengan NIB No.195/Burangkeng, Atas nama Sugeng, Proyek Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung II, dari KJPP PT. Sucofindo Appraisal Utama/IJR, tanggal 6 Agustus 2020 yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi Site Plan Lokasi Tanah, (Fotokopi dari Fotokopi), yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-21;
22. Fotokopi Foto Tanah Sugeng Riyanto, (Fotokopi dari Fotokopi), yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-222;
23. Fotokopi Peta Rincik Desa Burangkeng, (Fotokopi dari Fotokopi), yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-23;
24. Fotokopi Undang Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-24;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Fotokopi Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Pemberlakuan Rumus Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan tanggal 16 November 2018, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-25;
26. Fotokopi Putusan Nomor 218/Pdt.G/2020/PN Ckr, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-26;
27. Fotokopi Putusan Nomor 218/Pdt.G/2020/PN Ckr, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-21;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut di atas Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi dipersidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi M. Sanusi, keterangannya di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan penggugat dari tahun 2000 dan saksi ikut bekerja dengan penggugat;
 - Bahwa Saksi bekerja sebagai penjaga dan mengurus tanah atau kebon milik penggugat;
 - Bahwa Saksi bekerja pada penggugat tidak ada kontra kerjanya;
 - Bahwa saksi dibayar gaji bulanan;
 - Bahwa Cimaci itu cimanggis cibitung bukannya cilincing cibitung;
 - Bahwa Penggugat mengajukan gugatan karena tanahnya terkena jalur tol cimanggis cibitung;
 - Bahwa benar bahwa penggugat itu terkena proyek tol cimaci;
 - Bahwa yang kena 1 lokasi saja,
 - Bahwa tanahnya terletak di desa burangkeng kecamatan setu kabupaten bekas ;
 - Bahwa Tanah milik penggugat yang terkena proyek jalan tol cimaci yaitu di desa burangkeng bukan di desa cijengkol;
 - Bahwa Jarak dari desa burangkeng ke desa cijengkol itu adalah 2 (dua) kilometer;
 - Bahwa Penggugat memiliki tanah sekitar 5.000 m2 dan terkena gusuran proyek cimaci sekitar 2.000 m2;
 - Bahwa Tanah milik penggugat rencananya akan dijadikan cluster perumahan dan sudah ada site plannya;

Halaman 33 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCkr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat telah mempunyai cluster perumahan di jati kramat dan yang di burangkeng terkena gusuran jalan tol cimaci;
- Bahwa Cluster tersebut sudah dipersiapkan site plannya sudah ada, sudah ada badan jalan, ada pondasi dari batukali dan cluster itu terkena proyek jalan tol cimaci
- Bahwa posisi tanah milik penggugat itu terletak di jantung tol nya, tanah penggugat memotong jalan tol cimaci, bukan di pinggiran jalan tol nya;
- Bahwa banyak yang terkena gusuran proyek tanahnya;
- Bahwa yang mengetahuinya, ia mantan sekretaris desa burangkeng, tanahnya terkena gusuran juga;
- Bahwa dekat antara tanah penggugat dan tanah bu yuyun yang terkena gusuran itu jaraknya sekitar 20 sampai denan 25 meter;
- Bahwa posisi tanah bu yuyun itu di tengah jalan tol nya, posisinya sama tapi dia tanahnya kecil;
- Bahwa luas tanah bu yuyun sekitar kurang lebih 110 m2 dan mendapatkan uang ganti rugi Rp564.000.000,- (lima ratus empat puluh empat juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui ganti rugi untuk tanah bu yuyun Rp564.000.000,- (lima ratus empat puluh empat juta rupiah) karena saksi tanya ke bu yuyun dan kemudian diberitahu bahwa ganti rugi sudah beres dan ditunjukkan bukti ganti ruginya;
- Bahwa Itu harusnya cimanggung cibitung bukan cilincing cibitung
- Bahwa penggugat tidak tinggal di desa cijengkol yang benar penggugat tinggal di desa burangkeng ;
- Bahwa sepengetahuan saksi ganti rugi milik penggugat 1 (satu) juta permeter, saksi di kasih tahu oleh penggugat sedangkan untuk bu yuyun permeter 5 (lima) juga;
- Bahwa lokasi tanah nya sama, karena sama-sama di jalan desa;
- Bahwa untuk tanah bu yuyun, sebelumnya tidak ada rencana untuk dibuat perumahan cluster;
- Bahwa tanah yang dimilik penggugat adalah milik sendiri, penggugat membelinya dari bapak sembiring ;
- Bahwa ada tanah milik penggugat yang lainnya dibuatkan ruko ruko;
- Bahwa jarak tanah milik penggugat yang terkena jalan tol cimaci itu dengan ruko milik penggugat lainnya jaraknya sekitar 40 meteran;
- Bahwa ada 10 ruko milik penggugat ;
- Bahwa ada pabrik yang masih beroperasi ;
- Bahwa ada jalan desa ;

Halaman 34 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr

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

- Bahwa di tanah penggugat itu tidak ada jalan provinsi
- Bahwa saksi Kasam pernah memberikan keterangan pada perkara yang lain di pengadilan negeri cikarang untuk perkara nomor 218 dan 219;
- Bahwa jalan provinsi itu jauh;
- Bahwa nilai ganti rugi untuk tanah Hj Yuyun itu Rp564.000.000,- (lima ratus empat puluh empat juta rupiah), kondisi tanah nya adalah tanah darat dan ada bangunannya;
- Bahwa tanah darat tidak ada bangunan ;
- Bahwa ada pondasi batu kali dan ada badan jalan selain itu ada site plant juga;
- Bahwa Penggugat membeli tanah pada 2012 sedangkan pengurusan ajb tahun 2013 ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan keluarnya site plan cluster tersebut;
- Bahwa Pondasi dibuat sekitar tahun 2013 tidak jauh dari pengurusan ajb;
- Bahwa penawaran untuk jalan tol tahun 2017
- Bahwa Pondasi dibuat untuk pembuatan cluster perumahan;
- Bahwa Ada pondasi ;
- Bahwa Pondasi buat batas tanah aja bukan buat bangunan, itu dikelilingin untuk mengetahui batas tanah ;
- Bahwa Tanah milik penggugat itu adalah tanah kering
- Bahwa diatas tanah penggugat ada pohon buah dan rambutan ;
- Bahwa ada beberapa pohon tapi tidak banyak ;
- Bahwa tanah penggugat itu masih kosong;
- Bahwa Ibu yuyun punya 1 (satu) bidang ;
- Bahwa sebelah kanan kiri tanah milik penggugat itu kebon ;
- Bahwa Ibu yuyun merupakan istri sekretaris desa ;
- Bahwa tanah bu yuyun itu atasnya rumah dan bu yuyun tinggal disitu ;
- Bahwa tidak ada info untuk undangan rapat penawaran ;
- Bahwa saksi dan penggugat tidak mengetahui ketika tim penilai turun ke lokasi jalan tol;
- Bahwa saksi tidak melihat melihat tim penilai turun ke lokasi tanah penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tiap hari dilokasi tanah milik penggugat ;
- Bahwa penggugat tidak mengetahui ketika ada musyawarah ganti rugi;
- Bahwa ada jalan yang sudah dibuat dengan lebar 4 meter ;
- Bahwa jalan itu masih berbentuk tanah ;
- Bahwa Saksi mengetahuinya dari total nilai ganti rugi Ibu yuyun lalu

Halaman 35 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr

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)



saksi bagi luas tanah Ibu yuyun ;

- Bahwa saksi tidak mengetahui yang melakukan penilaian tanah perbidang itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya musyawarah saksi mengetahuinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui yang melakukan penawaran;
- Bahwa saksi tidak mengetahui rincian apraisail untuk Ibu yuyun;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat hasil penilaian tanah milik bu yuyun, saksi mengetahui ketika saksi nongkrong di daerah situ, dan bu yuyun memberitahukan bahwa yan bu yuyun sudah beres dan memperlihatkan bukti nilai ganti ruginya sebesar Rp564.000.000,- (lima ratus empat puluh empat juta rupiah), dan kemudian saksi foto bukti itu ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nilai ganti rugi bu yuyun tersebut dari mana;
- Bahwa Rumah Ibu yuyun 1 (satu) lantai ;

2. Saksi Kasam Bin Salim, keterangannya di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan penggugat dari tahun 2000 dan saksi ikut bekerja dengan penggugat;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai penjaga dan mengurus tanah atau kebon milik penggugat;
- Bahwa Saksi bekerja pada penggugat tidak ada kontra kerjanya;
- Bahwa saksi dibayar gaji bulanan;
- Bahwa Cimaci itu cimanggis cibitung bukannya cilincing cibitung;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan karena tanahnya terkena jalur tol cimanggis cibitung;
- Bahwa benar bahwa penggugat itu terkena proyek tol cimaci;
- Bahwa yang kena 1 lokasi saja,
- Bahwa tanahnya terletak di desa burangkeng kecamatan setu kabupaten bekas ;
- Bahwa Tanah milik penggugat yang terkena proyek jalan tol cimaci yaitu di desa burangkeng bukan di desa cijengkol;
- Bahwa Jarak dari desa burangkeng ke desa cijengkol itu adalah 2 (dua) kilometer;
- Bahwa Penggugat memiliki tanah sekitar 5.000 m2 dan terkena gusuran proyek cimaci sekitar 2.000 m2;
- Bahwa Tanah milik penggugat rencananya akan dijadikan cluster



perumahan dan sudah ada site plannya;

- Bahwa Penggugat telah mempunyai cluster perumahan di jati kramat dan yang di burangkeng terkena gusuran jalan tol cimaci;
- Bahwa Cluster tersebut sudah dipersiapkan site plannya sudah ada, sudah ada badan jalan, ada pondasi dari batukali dan cluster itu terkena proyek jalan tol cimaci
- Bahwa posisi tanah milik penggugat itu terletak di jantung tol nya, tanah penggguat memotong jalan tol cimaci, bukan di pinggiran jalan tol nya;
- Bahwa banyak yang terkena gusuran proyek tanahnya;
- Bahwa yang mengetahuinya, ia mantan sekretaris desa burangkeng, tanahnya terkena gusuran juga;
- Bahwa dekat antara tanah penggugat dan tanah bu yuyun yang terkena gusuran itu jaraknya sekitar 20 sampai denan 25 meter;
- Bahwa posisi tanah bu yuyun itu di tengah jalan tol nya, posisinya sama tapi dia tanahnya kecil;
- Bahwa luas tanah bu yuyun sekitar kurang lebih 110 m2 dan mendapatkan uang ganti rugi Rp564.000.000,- (lima ratus empat puluh empat juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui ganti rugi untuk tanah bu yuyun Rp564.000.000,- (lima ratus empat puluh empat juta rupiah) karena saksi tanya ke bu yuyun dan kemudian diberitahu bahwa ganti rugi sudah beres dan ditunjukkan bukti ganti ruginya;
- Bahwa itu harusnya cimangging cibitung bukan cilincing cibitung
- Bahwa penggugat tidak tinggal di desa cijengkol yang benar penggugat tinggal di desa burangkeng ;
- Bahwa sepengetahuan saksi ganti rugi milik penggugat 1 (satu) juta permeter, saksi di kasih tahu oleh penggugat sedangkan untuk bu yuyun permeter 5 (lima) juga;
- Bahwa lokasi tanah nya sama, karena sama-sama di jalan desa;
- Bahwa untuk tanah bu yuyun, sebelumnya tidak ada rencana untuk dibuat perumahan cluster;
- Bahwa tanah yang dimiliki penggugat adalah milik sendiri, penggugat membelinya dari bapak sembiring ;
- Bahwa ada tanah milik penggugat yang lainnya dibuatkan ruko ruko;
- Bahwa jarak tanah milik penggugat yang terkena jalan tol cimaci itu dengan ruko milik penggugat lainnya jaraknya sekitar 40 meteran;
- Bahwa ada 10 ruko milik penggugat ;

Halaman 37 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada pabrik yang masih beroperasi ;
- Bahwa ada jalan desa ;
- Bahwa di tanah penggugat itu tidak ada jalan provinsi
- Bahwa saksi Kasam pernah memberikan keterangan pada perkara yang lain di pengadilan negeri cikarang untuk perkara nomor 218 dan 219;
- Bahwa jalan provinsi itu jauh;
- Bahwa nilai ganti rugi untuk tanah Hj Yuyun itu Rp564.000.000,- (lima ratus empat puluh empat juta rupiah), kondisi tanah nya adalah tanah darat dan ada bangunannya;
- Bahwa tanah darat tidak ada bangunan ;
- Bahwa ada pondasi batu kali dan ada badan jalan selain itu ada site plant juga;
- Bahwa Penggugat membeli tanah pada 2012 sedangkan pengurusan ajb tahun 2013 ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan keluarnya site plan cluster tersebut;
- Bahwa Pondasi dibuat sekitar tahun 2013 tidak jauh dari pengurusan ajb;
- Bahwa penawaran untuk jalan tol tahun 2017
- Bahwa Pondasi dibuat untuk pembuatan cluster perumahan;
- Bahwa Ada pondasi ;
- Bahwa Pondasi buat batas tanah aja bukan buat bangunan, itu dikelilingin untuk mengetahui batas tanah ;
- Bahwa Tanah milik penggugat itu adalah tanah kering
- Bahwa diatas tanah penggugat ada pohon buah dan rambutan ;
- Bahwa ada beberapa pohon tapi tidak banyak ;
- Bahwa tanah penggugat itu masih kosong;
- Bahwa Ibu yuyun punya 1 (satu) bidang ;
- Bahwa sebelah kanan kiri tanah milik penggugat itu kebon ;
- Bahwa Ibu yuyun merupakan istri sekretaris desa ;
- Bahwa tanah bu yuyun itu atasnya rumah dan bu yuyun tinggal disitu ;
- Bahwa tidak ada info untuk undangan rapat penawaran ;
- Bahwa saksi dan penggugat tidak mengetahui ketika tim penilai turun ke lokasi jalan tol;
- Bahwa saksi tidak melihat melihat tim penilai turun ke lokasi tanah penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tiap hari dilokasi tanah milik penggugat ;
- Bahwa penggugat tidak mengetahui ketika ada musyawarah ganti rugi;

Halaman 38 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



- Bahwa ada jalan yang sudah dibuat dengan lebar 4 meter ;
- Bahwa jalan itu masih berbentuk tanah ;
- Bahwa Saksi mengetahuinya dari total nilai ganti rugi Ibu yuyun lalu saksi bagi luas tanah Ibu yuyun ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui yang melakukan penilaian tanah perbidang itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya musyawarah saksi mengetahuinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengetahui yang melakukan penawaran;
- Bahwa saksi tidak mengetahui rincian apraisail untuk Ibu yuyun;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat hasil penilaian tanah milik bu yuyun, saksi mengetahui ketika saksi nongkrong di daerah situ, dan bu yuyun memberitahukan bahwa yan bu yuyun sudah beres dan memperlihatkan bukti nilai ganti ruginya sebesar Rp564.000.000,- (lima ratus empat puluh empat juta rupiah), dan kemudian saksi foto bukti itu ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nilai ganti rugi bu yuyun tersebut dari mana;
- Bahwa Rumah Ibu yuyun 1 (satu) lantai ;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan 2 (dua) orang Saksi dipersidangan Penggugat tidak menghadirkan Ahli:

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Perpres No 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden No 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan coopynya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti T.1;
2. Fotokopi Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor : 620/Kep.175-Pemum Tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung tanggal 27 Januari 2014 yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti T.2a;
3. Fotokopi Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor : 620/Kep.173-Pemksm/2019 tanggal 5 Maret 2019 tentang Perubahan Ketujuh atas Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor : 620/Kep.175-Pemum tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti T.2b;

Halaman 39 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



4. Peta Bidang Tanah Nomor : PBT 1473-1480/2016 tanggal Mei 2016, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti T.3;
5. Fotokopi Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung Nomor : 72/KEP.32.16/VI/2016 Tentang Penetapan Jasa Penilai Publik KJPP Immanuel, Johnny Dan Rekan Berkedudukan Di Jakarta Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti T.4;
6. Fotokopi Rekapitulasi Uang Ganti Kerugian Bidang Per Bidang Tanah Nomor Bidang 195 atas nama pemilik Sugeng dengan luas 2.846 M², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti T.5;
7. Fotokopi Surat Undangan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Desa Burangkeng, Nomor 499/300-32.16/V/2017 tanggal 04 Mei 2017, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti T.6;
8. Fotokopi Daftar Hadir Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung, Desa Burangkeng Kecamatan Setu Kabupaten Bekasi tanggal 15 Mei 2017, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti T.7;
9. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Nomor: 43/BA-32.16/PT/V/2017 Tanggal 15 Mei 2017, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti T.8;
10. Fotokopi Dokumentasi foto musyawarah bentuk ganti kerugian Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti T.9;
11. Fotokopi Permohonan penitipan uang ganti kerugian atas nama Sugeng Nomor TN.02.06/440357/037-52 tanggal 13 Januari 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti T.10;
12. Fotokopi Penetapan Konsinyasi Nomor 1/Pdt.P.Kons/2020/Pn Ckr tanggal 03 Maret 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti T.11a;

Halaman 40 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi Surat Keterangan Panitera Nomor 01/II/Ket.PANITERA/2021/Pn. Ckr, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti T.11b;
14. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung Nomor: 197/PHH/32.16/VI/2020 Perihal : Pemberitahuan Pemutusan Hubungan Hukum, Tanggal 4 Juni 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan kopinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti T.12;
15. Fotokopi Putusan Perkara Perdata Nomor 219/Pdt.G/2020/PN Ckr, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti T.13;
16. Fotokopi Putusan Perkara Perdata Nomor 218/Pdt.G/2020/PN Ckr, (yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti T.14;
17. Fotokopi Putusan Perkara Perdata Nomor 311/Pdt.G/2020/PN Ckr, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti T.15;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut di atas Tergugat tidak menghadirkan saksi ataupun ahli:

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Kamis, tanggal 19 November 2021, namun untuk mempersingkat putusan, hasil Pemeriksaan Setempat tersebut tidak dimuat dalam putusan ini tetapi termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 2 Desember 2021,;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu sebagaimana termuat dalam berita acara sidang perkara ini, semuanya dipandang telah turut dipertimbangkan dan telah termasuk serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan akhirnya mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 41 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan meneliti surat Jawaban dari Tergugat ternyata ternyata terdapat eksepsi terhadap gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat meskipun surat jawaban dari Tergugat sebagian bukan merupakan eksepsi mengenai kewenangan atau kompetensi mengadili namun Majelis Hakim haruslah terlebih dahulu mempertimbangkannya sebelum mempertimbang mengenai pokok perkara karena eksepsi menyangkut formalitas konstruksi gugatan sangat menentukan bagi kelanjutan penilaian terhadap pembuktian dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi selanjutnya karena eksepsi menyangkut formalitas konstruksi gugatan sangat menentukan bagi kelanjutan penilaian terhadap pembuktian dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang di ajukan Tergugat Majelis Hakim akan mempertibangkan sebagai berikut;

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT (Pengadilan Negeri Cikarang Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Memutus Perkara A quo)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tertanggal 21 Oktober 2021, dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang berwenang mengadili perkara ini;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Sehingga eksepsi ini tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan patut untuk dinyatakan ditolak;

B. Exceptio Ne Bis In Idem

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat tidak dengan sendirinya pada setiap putusan melekat unsur ne bis in idem, agar unsur tersebut melekat pada putusan, harus dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 1917 KUHPerdara, syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif. Apabila salah satu diantaranya tidak terpenuhi, pada putusan tidak melekat nebis in idem, syarat tersebut adalah sebagai berikut :



1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
2. Terhadap perkara yang terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
3. Putusan bersifat positif;
4. Subjek atau pihak yang berperkara sama;
5. Objek gugatan sama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Putusan perkara perdata Nomor 218/Pdt.G/2020/Pn.Ckr dan Putusan perkara perdata Nomor 219/Pdt.Bth/2020/Pn.Ckr serta berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdara, Putusan perkara perdata Nomor 218/Pdt.G/2020/Pn.Ckr dan Putusan perkara perdata Nomor 219/Pdt.Bth/2020/Pn.Ckr tersebut bukan putusan bersifat positif yang mengakibatkan apa yang disengketakan, sudah bersifat litus finiri oppertet, yaitu masalah yang disengketan dalam gugatan telah berakhir dengan tutas, kedudukan dan status para pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir dengan pasti, karena didalam dictum Putusan perkara Putusan perkara perdata Nomor 218/Pdt.G/2020/Pn.Ckr menyatakan "Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijksverklaard*) dan Putusan perkara perdata Nomor 219/Pdt.Bth/2020/Pn.Ckr menyatakan "Menyatakan Bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijksverklaard*); " berarti pertimbangan di dalam Putusan perkara perdata Nomor 218/Pdt.G/2020/Pn.Ckr dan Putusan perkara perdata Nomor 219/Pdt.Bth/2020/Pn.Ckr belum masuk ke dalam pokok perkara melainkan gugatan penggugat tersebut tidak memenuhi syarat Materiil suatu gugatan sehingga perkara a quo tidak termasuk ne bis in idem karena belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap terhadap perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat ne bin in idem tidak beralasan menurut hukum sehingga patut untuk ditolak.

C. Exceptio Temporis (Gugatan Para Penggugat Telah Kadaluarasa)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan dalam eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat diatas, Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat pada pokoknya sudah masuk kedalam pokok perkara atau materi gugatan, sehingga diperlukan pembuktian dari para pihak untuk membuktikannya tentu saja berdasarkan masing-masing alat bukti yang akan

Halaman 43 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



diajukan pada persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Tergugat mengenai Daluwarsa tidak beralasan menurut hukum sehingga patut untuk ditolak.

D. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata maka yang dimaksud dengan *exceptio plurium litis consortium* yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal tersebut diatas, dalam kewenangan untuk menarik para pihak dalam suatu gugatan atau mendudukan para pihak dalam gugatan adalah kewenangan dan hak Penggugat sepenuhnya untuk menentukan siapa saja yang dijadikan subjek dalam gugatan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 305/K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 Jo. Putusan No. 3909K/Pdt/1994 tanggal 7 Mei 1997 yang menyatakan "Hakim tidak berwenang karena jabatannya untuk menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai Tergugat, karena hal tersebut bertentangan dengan asas hukum acara perdata bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang menentukan siapa-siapa yang digugatnya.

Menimbang, bahwa dalam penyelesaian sengketa perdata sekurang-kurangnya terdapat dua pihak yaitu pihak Penggugat (*eiser, plaintiff*) yang mengajukan gugatan dan ada pihak Tergugat (*gedaagde, defendant*), dimana pada dasarnya setiap orang yang merasa mempunyai hak dan ingin menuntutnya atau ingin mempertahankan atau membela haknya berwenang bertindak sebagai pihak, baik selaku Penggugat maupun Tergugat.

Menimbang, bahwa tidak dilarang Penggugat mengajukan gugatan terhadap lebih dari satu Tergugat atau Turut Tergugat (kumulasi subjektif) karena hal tersebut hak dari Penggugat untuk menentukan siapa yang didudukan sebagai pihak dalam gugatannya, namun demikian harus diperhatikan adanya kepentingan pihak ketiga yang memiliki hubungan hukum dan memiliki hak didalam gugatan Penggugat agar tidak kekurangan pihak dalam gugatan (*plurium litis consortium*).

Menimbang, bahwa sebagaimana alat bukti surat Penggugat yaitu P-4

Halaman 44 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi Surat Nomor 499/300-32.16/V/2017 tanggal 04 Maret 2017 tentang Undangan Musyawarah Desa Burangkeng, Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis Cibitung, P-12 Fotokopi Rekapitulasi Uang Ganti Kerugian, Kelurahan Burangkeng, No. Bidang 195, Nama Pemilik SUGENG, Luas Tanah 2.846 M², Total Nilai Ganti Kerugian Rp.3.014.800.000,- tanggal 6 Maret 2017, P-14 Fotokopi Penerimaan Uang Ganti Rugi (UGR), Nama Yuyun (Ahli Waris Mulyadi), No. Bidang 201, Luas Tanah 110m², Nilai Ganti Rugi Rp564.800.000,- tanggal 12 Januari 2018 dan P-20 Fotokopi Surat Perihal Permohonan Pembatalan Penilaian Ganti Rugi terhadap Tanah dengan NIB No.195/Burangkeng, Atas nama Sugeng, Proyek Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung II, dari KJPP PT. Sucofindo Appraisal Utama/IJR, tanggal 6 Agustus 2020 serta alat bukti surat Tergugat yaitu T-4 Fotokopi Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung Nomor : 72/KEP.32.16/VI/2016 Tentang Penetapan Jasa Penilai Publik KJPP Immanuel, Johnny Dan Rekan Berkedudukan Di Jakarta Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, bukti T-5 Fotokopi Rekapitulasi Uang Ganti Kerugian Bidang Per Bidang Tanah Nomor Bidang 195 atas nama pemilik Sugeng dengan luas 2.846 M² bukti T-6 Fotokopi Surat Undangan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Desa Burangkeng, Nomor 499/300-32.16/V/2017 tanggal 04 Mei 2017, T-10 Fotokopi Permohonan penitipan uang ganti kerugian atas nama Sugeng Nomor TN.02.06/440357/037-52 tanggal 13 Januari 2020, bukti T-11b Fotokopi Surat Keterangan Panitera Nomor 01/III/Ket.PANITERA/2021/Pn. Ckr tersebut, telah nyata bahwa yang mengeluarkan alat bukti surat tersebut diatas adalah Ketua Badan Pelaksanaan Pengadaan Tanah yaitu Badan Pertanahan Nasional dan yang memberikan penawaran adalah KJPP Toto Suhartono & Rekan serta KJPP Immanuel, Johnny & rekan dan juga seharusnya Penggugat memasukkan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Cq Direktur Jenderal Bina Marga sebagai Pejabat Pembuat Komitmen dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalan toll cibitung-cilincing seharusnya ikut di jadikan pihak dalam perkara ini agar gugatan penggugat tersebut dapat diselesaikan secara hukum dengan tuntas karena dipandang mempunyai kepentingan hukum terkait haknya dalam Gugatan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No 2872K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 dinyatakan

Halaman 45 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr



bahwa “selanjutnya pihak ketiga (pemilik saham) yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatannya tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum “*plurium litis consortium*” sehingga gugatan semacam ini oleh Hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima dan ditegaskan pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 503K/Sip/1974 tanggal 12 April 1977 “bahwa karena yang berhak atas tanah sengketa adalah ketiga orang tersebut, maka mereka semuanya harus diikutsertakan dalam perkara ini baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat”, sehingga berdasarkan Yurisprudensi tersebut dapat dipetik suatu kaidah hukum bahwa untuk terangnya suatu perkara dalam penyelesaian sengketa maka lebih tepat pihak yang terkait dan memiliki hubungan hukum terhadapnya dijadikan pihak dalam gugatan Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan MA Nomor: 1311 K/Pdt/1983 tanggal 20 Agustus 1984 yang menyatakan “Lebih baik ikut dijadikan sebagai pihak, hal ini menghindari dari kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan MA. No. 1642 K/Pdt/2005 “dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap”.

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan MA. No. 938 K/SIP/1971 yang menyatakan “ sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dan objek sengketa tanah a quo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo guna kejelasan dalam permasalahan a quo”.

Menimbang, bahwa dengan fakta dan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat sehubungan dengan gugatan kurang pihak sangat beralasan dan berdasarkan hukum untuk dikabulkan;

E. Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscur libel*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat dalil gugatan Penggugat tersebut telah menggambarkan apa yang mendasari Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat, akan tetapi terkait dengan kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa secara rinci haruslah dibuktikan terlebih dahulu dalam pembuktian pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka eksepsi tersebut tidak beralasan menurut hukum sehingga patut untuk ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*), maka terhadap alat bukti lainnya yang diajukan baik oleh Penggugat maupun oleh Tergugat yang tidak dipertimbangkan dalam Putusan ini, Majelis Hakim menganggap sudah cukup dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini'

Mengingat dan memperhatikan Kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata, Pasal-pasal HIR dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik serta ketentuan– ketentuan hukum lain yang bersangkutan :

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

-Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

-Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD);

-Mehukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.885.000,00 (satu juta delapan ratus delapan puluh lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Rabu , tanggal 22 Desember 2021, oleh HANDRY SATRIO,SH.MH sebagai Hakim Ketua, AHMAD FAISAL M,SH.MH dan KHALID SOROINDA,SH.MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 23 Desember 2021 oleh Hakim Ketua Sidang dengan didampingi Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh HENDY FIRLANDI,S.E.,S.H Panitera Pengganti pada

Halaman 47 dari 47 Halaman, Putusan Nomor 143/Pdt.G/2021/PNCKr

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

Pengadilan Negeri Cikarang, serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan dihadiri Kuasa Hukum Tergugat di Sistem Informasi Pengadilan.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

TTD

TTD

AHMAD FAISAL M,SH.MH

HANDRY SATRIO,S.H.,M..H.

TTD

KHALID SOROINDA,SH.MH,

Panitera Pengganti,

TTD

HENDY FIRLANDI,S.E.,S.H

Daftar perincian biaya perkara :

Pendaftaran/ PNB	: Rp.	30.000,00
Biaya Pemberkasan	: Rp.	75.000,00
Biaya Panggilan	: Rp.	750.000,00
PNBP Panggilan	: Rp.	10.000,00
Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.000.000,00
Materai	: Rp.	10.000,00
Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,00 +
Jumlah	: Rp.	1.885.000,00

(satu juta delapan ratus delapan puluh lima ribu rupiah)