



PUTUSAN

Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Poenjoto Thijono, bertempat tinggal di Jl. Kelapa Nias II, Blok PA-6/7, RT. 001, RW. 014, Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara ,
Dalam hal ini membarikan kuasa kepada DOMINGGUS MAURITS LUITNAN, SH. MH dan OBED SAKTI ANDRE DOMINIK LUITNAN, SH.,MH Adalah Advokat pada LEMBAGA ADVOKAT/PENGACARA DOMINIK, KEDUANYA ADALAH WARGANEGARA Indonesia baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berkantor di Jl. Rawa Selatan VI No. 14 A Johar Baru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus , tanggal 11 Mei 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT.**

LAWAN

- I. **Pemerintah RI Cq. Kementerian Pekerjaan Umum cq. Gubernur DKI Jakarta Cq. Kepala Dinas Bina Marga Unit Pengadaan Tanah Bina Marga, alamat Jl. Taman Jatibaru No. 1, Jakarta**, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. MOHAMMAD AQIL ALI, SH, 2. ALFERNANDO, SH,. 3. SUPARDI, SH,. 4. SRI WAHYU INDAH, SH,. 5. IVAN PARLIDUNGAN NASUTION, SH. Para Advokat dan Penasehat Hukum pada Law Office “ MAA & ASSOCIATES “ beralamat di RCC Building Lt. 2, Jalan Letjen TB. Simatupang No. 29, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 November 2019; Selanjutnya disebut; **TERGUGAT I** ;
- II. Kantor Jasa Penilai Publik “ Anas Karim Rivai & Rekan “ alamat Jl. Kebayoran Baru No. 225, Jakarta Selatan, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Indra Tjahya Hudaya, SH, dengan jabatan Staff, alamat Jalan Sadewa Raya No. 101 Rt.004/018 Kel. Mekar Jaya Kec. Sukmajaya, berdasarkan surat kuasa Nomor 005/SKU/AKR//2019, tanggal 7 Januari 2020, Selanjutnya disebut; **TERGUGAT II** ;
- III. **Pemerintah RI cq Kementerian Agraria/Badan Pertanahan Nasional cq Kanwil BPN DKI Jakarta cq Kepala Badan Pertanahan Jakarta Utara. Jalan Yos Sudarso Jakarta Utara**, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT;**

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 30 September 2019 dalam Register Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat sampai saat ini memiliki sebidang tanah seluas 256 M² dengan akta Jual beli dan Pelepasan hak No. 05 tanggal 19 September 2017 dari Girik C. 1581 an. H. Salimah tanggal 29 Desember 1990. terletak di Jl. Pegangsaan Dua No. 16 Rt.05/Rw.07 Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara.
2. Bahwa terhadap luas tanah seluas 256 M² tersebut, telah dibebaskan sebagian tana seluas 70 M² berikut bangunan oleh pihak PUPR untuk kepentingan umum jalan Tol, dengan harga permeter persegi sejumlah Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah), sehingga total diterima penggugat 70 M² x Rp. 20,000.000 + nilai Bangunan sebesar Rp. 1.420.448.983 (satu milyar empat ratus dua puluh juta empat puluh delapan sembilan ratus delapan puluh tiga rupiah)), nilai penggantian tersebut wajar ditentukan turut tergugat dibantu oleh Apresial Toto Suartono dan rekan dan telah dibayar melalui rekening penggugat pada Bank BNI.
3. Bahwa penyelesaian ganti rugi tersebut atas dasar undangan untuk bermusyawarah dari turut tergugat yang melakukan pengukuran dengan surat ukur No. 00793/Pegangsaan Dua/2018 tanggal 01 Februari 2018, sehingga luas tanah sebesar 70 M² penggugat mengosongkan lahan tersebut atas permintaan pihak Jakan Tol sesuai dengan surat No. TN.02.06/031/X/202 tanggal 30 Oktober 2018.
4. Bahwa sebelum turut tergugat melakukan pengukuran, Kepala Unit Pelaksana Pelayanan terpadu satu pintu Kec. Kelapa gading telah melakukan pengukuran dengan Ketetapan Recana Kota atas tanah milik penggugat seluas 585 M² tertanggal 29 September 2017, dikurangi luas tanah yang telah dibebaskan 70 M² oleh pihak jalan tol sama dengan sisa luas tanah sebesar 515 M², kemudian turut tergugat mengukur kembali sisa tanah seluas 368 M² untuk kepentingan pembebasan tergugat I, sehingga



kewajiban tergugat menyelesaikan kepada penggugat adalah $515 \text{ M}^2 - 386 \text{ M}^2 = 147 \text{ M}^2$ yang akan diselesaikan oleh tergugat I.

5. Bahwa tergugat I berkewajiban menyelesaikan tanah seluas 147 M^2 untuk kepentingan jalan umum, tetapi "tidak berdasarkan musyawarah mufakat" menyangkut harga tanah, luas tanah dan nilai bangunan sesuai dengan ketentuan perundang-undang, namun secara tiba-tiba penggugat disedorkan surat dari tergugat I No. 644/-1/711.37 tanggal 10 April 2019, perihal pembongkaran bangunan dengan melampirkan bersama Penetapan No. 29/Pen.Kons/2018/PN.Jkt.Utara, tanggal 14 Januari 2019, tindakan tergugat I yang demikian merugikan penggugat, karena tindakan tergugat I sangat bertentangan dan melawan hukum berdasarkan ketentuan pasal 37 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berbunyi : **"Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dstnya dan dibuat dalam berita acara kesepakatan"**, hal tersebut tidak nampak dalam pertimbangan penetapan Pengadilan.
6. Bahwa tergugat I melibatkan tergugat II sebagai penilai ganti rugi tanpa melibatkan turut tergugat, merupakan tindakan perbuatan melawan hukum, karena penetapan penilaian ganti rugi melanggar pasal 31 UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum berbunyi : "Lembaga Pertanahan menetapkan penilai sesuai dengan ketentuan perundang-undangan", ketentuan yang demikian ternyata tergugat I tidak melibatkan turut tergugat, tetapi menunjuk tergugat II, sehingga tergugat I dan tergugat wajib bertanggung jawab menurut pasal 32 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012, selanjutnya dalam ayat (2) tergugat I dan tergugat II dikenakan saksi administrasi dan/atau pidana; Pada hal terhadap obyek yang sama oleh PUPR atau pihak Jalan Tol telah membebaskan sebagian tanah milik penggugat seluas 70 M^2 telah diselesaikan dan diterima sesuai dengan ketentuan yang berlaku artinya turut tergugat diikut sertakan dalam penentuan harga, akan tetapi tergugat I melibatkan tergugat II sebagai penentuan penilaian ganti rugi adalah sangat bertentangan dengan ketentuan yang berlaku.
7. Bahwa tergugat mengajukan permohonan Konsinyasi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan penetapan No. 29/Pen.Kons/2018/PN. Jkt. Utr, tanggal 14 Januari 2019, didalam pertimbangannya tanpa musyawarah mufakat tentang ganti rugi, hanya berdasarkan Peraturan Presiden adalah suatu Penetapan yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, karena penetapan tersebut tidak memenuhi syarat musyawarah mufakat dan tidak ada berita acara

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



kesepakatan dengan melanggar pasal 37 ayat (1 dan 2) UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum; Oleh karenanya penggugat menolak jumlah ganti rugi dalam berita acara yang disampaikan juru sita pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 12 Maret 2019.

8. Bahwa penggugat keberatan dengan menolak ganti rugi yang dititipkan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagaimana berita acara yang ditanda tangani penggugat tanggal 12 Maret 2019 tersebut; namun tergugat I dengan arogannya membuat Somasi kepada penggugat untuk mengosongkan tanah sengketa tersebut, pada hal penggugat berdasarkan pasal 41 ayat (2) belum melakukan pelepasan hak kepada tergugat I, walaupun penggugat melakukan keberatan terhadap tergugat I atas penetapan nilai ganti rugi yang tidak wajar, tetapi tergugat I memaksakan kehendak memberikan Somasi lagi kepada penggugat, sehingga penggugat mengajukan pembatalan putusan administrasi tersebut melalui Pengadilan Tata Usaha Negara dalam perkara No. 130/G/2019/PTUN-JKT sementara dalam proses, dengan tujuan agar terjadi musyawarah mufakan, namun sebelum putusan tergugat I memberikan Somasi lagi kepada penggugat, tindakan tergugat I yang demikian menunjukan tindakan maladministrasi (perbuatan melawan hukum).
9. Bahwa terhadap obyek yang sama ternyata pihak jalan tol melakukan pembebasan tanah seluas 70 M² untuk kepentingan umum telah memenuhi syarat musyawarah sesuai ketentuan pasal 37 UU No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan umum, tetapi oleh tergugat I melakukan pembebasan tanah seluas 147 M² untuk pelebaran jalan terhadap obyek yang sama, tetapi memberikan penilaian ganti rugi dibawah nilai ganti rugi yang sudah ditetapkan lebih dahulu oleh jasa penilai (turut tergugat) dengan jumlah permeter persegi sebesar Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) adalah tindakan diskriminasi atau sepihak; Oleh karena itu, secara adil penggugat memohon Majelis hakim menghukum tergugat I membayar ganti rugi tanah seluas 147 M² x harga tanah sebesar Rp. 20.000.000 = Rp. 2.940.000.000 (dua milyar sembilan ratus empat puluh juta rupiah) kepada penggugat.
10. Bahwa tergugat II melakukan penilaian dibawah harga tanpa melibatkan turut tergugat yang memiliki kewenangan untuk menetapkan nilai ganti rugi berdasarkan pasal 31 ayat (1 dan 2) UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum; maka tindakan tergugat II dalam menerbitkan Surat No. 0392404017 tanggal 24 April 2018 dan surat No.00911/0030/PI/II/0067/VIII/2018 tanggal

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



16 Agustus 2018 dari Kantor Jasa Penilai Publik “**Anas Karim Rivai dan Rekan**” tidak memiliki kewenangan, sehingga kedua surat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

11. Bahwa tergugat I menerbitkan surat No. 2094/-1.711.37 tanggal 24 September 2019 perihal; Pembongkaran bangunan yang ditujukan kepada penggugat, merupakan tindakan tergugat I sebagai pejabat administrasi bertindak sewenang-wenang sebagaimana diatur dalam pasal 70 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang dapat merugikan penggugat; sehingga penggugat mengajukan keberatan terhadap tergugat I melalui Pengadilan Tata Usaha Negara dalam perkara No. 130/G/2019/PTUN-JKT sementara dalam proses, sebagaimana pasal 23 ayat (1) UU No.2 Tahun 2012, keberatan yang dimaksud penggugat antara lain mengenai ganti rugi yang tidak layak dan tidak adil, dimana letak ketidakadilan antara lain, dalam satu obyek tanah yang sama penilaian penentuan ganti rugi yang tidak sama atau berbeda, selanjutnya belum terlaksananya pelepasan hak, tidak ada musyawarah, tidak ada berita acara kesepakatan dan menolak ganti rugi; namun tergugat I dengan arogannya yang dikategorikan kelompok taliban dan anti Pancasila yang tidak tunduk pada proses pengadilan (hukum), tetapi tergugat I mengeluarkan somasi sebelum putusan pengadilan dengan cara intimidasi yang bukan kewenangannya; Oleh karenanya, somasi tertanggal 24 September 2019 yang diterbitkan tergugat I tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, penggugat memohon Majelis hakim memeriksa dan mengambil keputusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tergugat I dan tergugat II tidak memiliki itiked baik.
3. Menyatakan tergugat I dan tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan tergugat I tidak pernah melakukan musyawarah mufakat tentang jumlah ganti rugi tanah.
5. Menyatakan penggugat belum melakukan pelepasan hak kepada tergugat I.
6. Menyatakan Surat No.2094/-1.711.37 tanggal 24 September 2019 perihal;
7. Pembongkaran Bangunan yang ditujukan kepada penggugat tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
8. Menyatakan Penetapan No. 29/Pen.Kons/2018/PN.Jkt.Utr tanggal 14 Januari 2019 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.



9. Menyatakan Surat tergugat II No. 0392404017 tanggal 24 April 2018 dan surat No.00911/0030/PI/II/0067/VIII/2018 tanggal 16 Agustus 2018 dari Kantor Jasa Penilai Publik "Anas Karim Rivai dan Rekan" keduanya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
10. Menghukum tergugat I membayar ganti rugi sebesar Rp.2.940.000.000 (dua milyar sembilan ratus empat puluh juta rupiah) kepada penggugat.
11. Menghukum tergugat I,II dan turut tergugat tunduk dan taat pada putusan ini.
12. Menghukum para tergugat dan turut tergugat membiaya ongkos perkara ini.

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat telah hadir kuasanya masing-masing berdasarkan surat kuasa sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara dengan menerapkan ketentuan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Agung Purbantoro, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Januari 2020, ternyata usaha perdamaian melalui prosedur Mediasi sebagaimana tersebut diatas ternyata tidak berhasil, oleh karena itu maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat tanpa perubahan dan tambahan ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan jawaban yang pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

KEWENANGAN PENGADILAN

1. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara haruslah menolak perkara a-quo, karena yang menjadi pokok perkara adalah merupakan keberatan dari PENGUGAT atas nilai ganti rugi dan luas tanah/bangunan yang dibebaskan TERGUGAT I sebagaimana dalilnya dalam surat gugatannya tersebut.;
2. Bahwa *pertama*, PENGUGAT pada pokoknya keberatan dengan nilai ganti rugi dari TERGUGAT I sebesar Rp. 1.624.766.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Dua Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Enam Puluh Enam Ribu Rupiah), dan menginginkan harga ganti rugi sebesar Rp. 2.940.000.000,- (Dua Milyar Sembilan Ratus Empat Puluh Juta Rupiah).;

Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa *kedua*, PENGGUGAT pada pokoknya keberatan dengan penghitungan luas tanah/bangunan yang dibebaskan seluas 123 M2, dan menurutnya luas yang diinginkan adalah seluas 147 M2.;
4. Bahwa dasar gugatan sebagaimana disebutkan diatas tidak dapat menjadi alasan untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) menurut ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata / BW (*Burgerlijke Wetboek*), melainkan harus diajukan dalam bentuk permohonan sebagaimana ditentukan dalam Bagian Kesatu : Kewenangan Pengadilan, Kedudukan Hukum Pemohon, dan Pengajuan Keberatan ; Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor : 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.;
5. Bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Utara sudah sepatutnya menyatakan dirinya tidak berwenang dan menolak perkara a-quo, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan a-quo tidak dapat diterima (*niet ontvalijke verklaard*).

GUGATAN SALAH PIHAK

6. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT telah salah dan keliru terhadap Pemerintah RI c/q Kementerian Pekerjaan Umum c/q Gubernur DKI Jakarta c/q Kepala Dinas Bina marga Unit Pengadaan Tanah Bina Marga yang dialamatkan ke : Jalan Taman Jatibaru No. 1 Jakarta, yang berarti seharusnya ditujukan kepada Yth. Presiden Republik Indonesia yang berkedudukan di Istana Negara dengan alamat di Jalan Medan Merdeka Utara, Jakarta c/q Menteri PUPR yang beralamat di Jalan Pusdata Lantai 1, Jalan Pattimura Nomor 20, Jakarta.;
7. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT juga telah salah dan keliru terhadap Pemerintah RI c/q Kementerian Pekerjaan Umum karena perkara a-quo tidak ada hubungan hukum sangkut pautnya dengan Presiden RI dan/atau dengan Menteri PUPR.;
8. Bahwa seharusnya yang digugat oleh PENGGUGAT adalah Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sehubungan dengan pelaksanaan Surat Keputusan Nomor 1549 Tahun 2015 Tanggal 06 Agustus 2015 Tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan Pelebaran Jalan Pegangsaan Dua Di Kelurahan Pegangsaan Dua Kecamatan Keiapa Gading Kota Administrasi Jakarta Utara.;
9. Bahwa PENGGUGAT dalam keputusan dimaksud merupakan salah satu pihak yang ditetapkan oleh Gubernur DKI Jakarta sebagai lokasi yang digunakan untuk pembangunan pelebaran jalan sebagaimana peta

Halaman 7 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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

situasi skaia 1 : 1000 dengan Nomor Pemeriksaan
121/T/PSR/DPKA/III/2015.;

10. Bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Utara sudah sepatutnya menolak gugatan a-quo karena gugatan salah pihak, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan a-quo tidak dapat diterima (*niet ontvalijke verklaard*).;

GUGATAN DALUWARSA

11. Bahwa mengingat yang menjadi objek gugatan adalah pengajuan keberatan dan penetapan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, maka gugatan PENGGUGAT telah melewati batas waktu yang diperkenankan oleh Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku.;
12. Bahwa PENGGUGAT apabila merasa keberatan dengan pembebasan yang terjads, termasuk namun tidak terbatas pada nilai ganti rugi dan atau luasan tanah/bangunannya, maka seharusnya dalam waktu 14 (Empat Belas) hari setelah Tanggal 27 Maret 2018 musyawarah penetapan ganti kerugian di Kantor Lurah Pegangsaan Dua, Kecamatan Keiapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, sehingga Gugatan a-quo sudah melampaui tenggat waktu yang diperkenankan Pasai 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor : 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.;
13. Bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Utara sudah sepatutnya menolak gugatan a-quo karena daluwarsa, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan a-quo tidak dapat diterima (*niet ontvalijke verklaard*).;

GUGATAN OBSCUUR LIBEL

14. Bahwa gugatan PENGGUGAT a-quo dalam posita dan petitumnya mencampur adukkan keberatan atas nilai ganti rugi sekaligus dengan permohonan menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum atas Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 29/Pen.Kons/2018/PN.Jkt.Ut Tanggai 14 Januari 2019.;
15. Bahwa satu sisi PENGGUGAT melakukan gugatan perbuatan melawan hukum atas nilai ganti rugi yang tidak sesuai keinginannya, namun disisi lain memohon pembalaian penetapan yang telah telah disampaikan kepada PENGGUGAT sebagaimana Berita Acara Juru Sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tanggai 12 Maret 2019

Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. tersebut yang menjadikan kaburnya gugatan tertang perbuatan mana yang hendak dikualifikasikan PENGUGAT sebagai perbuatan melawan hukum.;

16. Bahwa bertambah kabur gugatan a-quo mengenai tuntutan PENGUGAT untuk menyatakan Surat TERGUGAT I No. 2094/-1.711.37 Tanggai 24 September 2019 perihal : Pembongkaran Bangunan tidak memiliki kekuatan hukum rnengikat, karena jelas sure! peringatan itu diterbitkan sehubungan dongan telah dlitipkannya uang ganti kerugian disimpan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai dengan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 29/Pen.Kons/2018/PN.Jkt.Ut Tanggai 14 Januari 2019.;
17. Bahwa begitu juga dengan tuntutan untuk menyatakan PENGUGAT belum melakukan pelepasan hak kepada TERGUGAT I adalah kabur dan tidak jelas kaitannya dengan Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.;
18. Bahwa dengan demikian Pengadilan Negari Jakarta Utara sudah sepatutnya menolak gugatan a-quo karena kabur / obscuur libel, atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan a-quo tidak dapat diterima (*niet ontvalijke verklaard*).;

DALAM POKOK PERKARA

19. Bahwa TERGUGAT menolak dan membantah seluruh dalil gugatan PENGUGAT dalam Surat Gugatannya Tertanggai 30 September 2019, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TERGUGAT I.;
20. Bahwa seluruh dalil yang telah termuat pada Bagian DALAM EKSEPSI mohon dianggap telah diuraikan kembali pada Bagian DALAM POKOK PERKARA a-quo dan secara mutatis mutandis mohon dianggap menjadi satu kesatuan yang utuh.;
21. Bahwa TERGUGAT I menolak dan membantah dalil gugatan PENGUGAT Nomor 1 sampai dengan Nomor 4, karena TERGUGAT I tidak memiliki hubungan hukum dan atau pengetahuan mengenai pembebasan tanah antara PENGUGAT dengan pihak Jalan Tol dimaksud.;
22. Bahwa TERGUGAT I menolak dan membantah dalil gugatan PENGUGAT Nomor 5 yang menyatakan *namun secara tiba-tiba PENGUGAT disodorkan Surat Nomor 644/-1.711.37 Tanggai 10 April 2019 perihat : Pembongkamn Bangunan dengan meiampirkan bsmama Penetapan Nomor 29/P&n.Kons/2018/PN.Jkt.Ut Tanggai 14 Januari*

Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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

2G19, tindakan TERGUGAT I yang demikian merugikan PENGGUGAT.... dst", karena itu merupakan dalil sesat dan menyesatkan dari PENGGUGAT yang telah menyembunyikan fakta-fakta hukum maupun fakta-fakta peristiwa sebelum terbitnya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tanggal 14 Januari 2019 tersebut;

23. Bahwa tindakan TERGUGAT I menegur PENGGUGAT yang belum menbongkar dan mengosongkan lokasi pelebaran jalan merupakan kewajiban yang harus dilakukan TERGUGAT I menindaklanjuti telah dibayarkannya ganti rugi atas tanah dan bangunan tersebut melalui konsignatie di Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagaimana terbukti dalam Penetapan Nomor 29/Pen.Kons/2018/PN Jkt.Utara Tanggal 14 Januari 2019 sebesar Rp. Rp. 1.624.766.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Dua Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Enam Puluh Enam Ribu Rupiah);
24. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan seluruh upaya yang diatur oleh hukum dan perundang-undangan yang berlaku, *in casu* khususnya pada arnanai Diktum KEDUA Surat Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1549 Tahun 2015 Tanggal 06 Agustus 2015 Tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan Pelebaran Jalan Pegangsaan Dua Di Keirahan Pegangsaan Dua Kecamatan Keiapa Gading Kora Administrasi Jakarta Utara yang berbunyi sebagai berikut: (dikutip);

Kepala Dinas Bina Marga Provinsi DKI Jakarta agar melaksanakan pengadaan tanah termasuk mengosongkan bangunan / human dan benda-benda lain yang berada di atasnya serta mengamankan tanah lokasi yang digunakan baik langsung maupun tidak langsung untuk pelaksanaan pembangunan Pelebaran Jalan sebagaimana dimaksud pada dictum KESATU. "

25. Bahwa TERGUGAT I menolak dan membantah dalil gugatan PENGGUGAT Nomor 6 yang menyatakan TERGUGAT I melibatkan TERGUGAT II sebagai penilai ganti rugi tanah tanpa melibatkan TURUT TERGUGAT merupakan tindakan perbuatan melawan hukum, karena nilai penggantian tersebut diatas telah sesuai dengan azas umum pemerintahan yang baik yaitu penilaian dari TERGUGAT II yaitu Kantor Jasa Penilai Publik "ANAS KARIM RIVAI & REKAN", sebagaimana tercantum dalam surat Nomor 0392404017APPAKR Tanggal 24 April 2017 Tentang Laporan Hasil Akhir Penilaian Appraisal Pengadaan Tanah Jalan dan Jembatan di Wilayah Jakarta Utara yang berlokasi di Jalan Pegangsaan Dua Jakarta Utara, juncto surat Nomor : 00911/0030-00/PI/H/0067/IA/li 1/2018 Tanggal 16 Agustus 2018 Tentang Laporan

Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Final Hasil Penilaian (Revisi) Appraisal Pengadaan Tanah Jalan dan Jembatan di Wilayah Jakarta Utara yang berlokasi di Jalan Pegangsaan Dua Jakarta Utara.;

26. Bahwa justru dalil PENGGUGAT yang menyalakan seyogyanya TERGUGAT 1 menyamakan nilai ganti rugi seperti pembebasan tanah miliknya oleh pihak jalan Tol sebesar Rp. 20.000.000,-/M2 merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar azas umum pemerintahan yang baik.;
27. Bahwa penetapan luas tanah dan bangunan sebesar 123 M2 sudah berdasarkan hasil koordinasi dengan TURUT TERGUGAT dan instansi terkait lainnya serta telah pula dikorespondensikan dengan PENGGUGAT sendiri sebagai berikut:
 - 27.1. Peta Situasi skala 1 : 1000 dengan Nomor Pemeriksaan 121/T/PSR/DPK/Viii/2Q15 yang tercantum dalam Lampiran Surat Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1549 Tahun 2015 Tanggal 06 Agustus 2015 Tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan Pelebaran Jalan Pegangsaan Dua Di Kejurahan Pegangsaan Dua Kecamatan Kelapa Gading Kota Administrasi Jakarta Utara.;
 - 27.2. Peta Bidang Tanah No. 39 dan Peta Bidang Nomor 01/BA.SatA/li/2017.;
 - 27.3. Surat TERGUGAT kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor 5042/-1.711.37 Tanggal 08 Agustus 2017 Tentang Permohonan Revisi Peta Bidang dan Pengukuran Ulang.;
 - 27.4. Surat PENGGUGAT kepada TERGUGAT Nomor G05/pk.KHP/VI/I/18 Tanggal 02 Agustus 2018 Tentang Pengukuran Ulang Bangunan Revisi.;
 - 27.5. Surat TERGUGAT kepada Kepala Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor 8545/-1.711.37 Tanggal 10 Agustus 2018 Tentang Revisi Inventarisasi Bangunan dan Benda Lain.;
28. Bahwa justru dalil PENGGUGAT yang menyatakan tanah dan bangunannya adalah seluas 147 M2 tidak memiliki dasar hukum sehingga tentu saja tidak dapat dijadikan dasar bagi TERGUGAT I untuk digunakan dalam menentukan luas tanah yang akan dibebaskan karena melawan hukum dan bertentangan dengan azas umum pemerintahan yang baik.;
29. Bahwa TERGUGAT I menolak dan membantah dalil gugatan

Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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

PENGUGAT Nomor 7 yang menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 29/Pen.Kons/2018/PN.Jkt.Ut Tanggal 14 Januari 2019 tidak cukup pertimbangan hukumnya dan melanggar Pasal 37 Ayat 1 dan 2 UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, karena Penetapan tersebut dikeluarkan berdasarkan permohonan TERGUGAT sehingga telah tepat dan benar, telah cukup pertimbangan dan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan telah pula dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada Tanggal 12 Maret 2019.;

30. Bahwa TERGUGAT I menolak dan membantah dalil gugatan PENGUGAT Nomor 8 dan Nomor 11 yang menyatakan PENGUGAT mengajukan pembatalan putusan administrasi melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam perkara Nomor : 130/G/2019/PTUN-JKT sementara dalam proses, karena terhadap perkara tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada Tanggal 09 Oktober 2019 dan telah memiliki kekuatan hukum tetap dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- *Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat tentang kompetensi absolut Pengadilan;*

DALAM POKOK PERKARA

1. *Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (Niet Ontvalijke verklaard);*
2. *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 277.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu Rupiah);*

31. Bahwa TERGUGAT I menolak dan membantah dalil gugatan PENGUGAT Nomor 9 dan Nomor 10 yang memohon agar menghukum TERGUGAT I membayar ganti rugi tanah seluas 147 M2 x harga tanah sebesar Rp. 20.000.000,- Rp. 2.940.000.000,- (Dua Milyar Sembilan Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) kepada PENGUGAT, karena tidak memiliki dasar hukum dan bertentangan dengan hukum. TERGUGAT I menolak menyamakan dengan Jalan Tol sebagaimana didalilkannya dan TERGUGAT I menyatakan dengan tegas untuk tetap berpegang pada dasar penghitungan nilai ganti rugi sebagaimana yang telah ditentukan oleh TERGUGAT II dan tetap berpegang pada dasar penetapan luas tanah sebagaimana ditetapkan oleh TURUT TERGUGAT.;

32. Bahwa untuk itu TERGUGAT I tetap menghormati hak PENGUGAT untuk memprosesnya secara perdata melalui perkara a-quo, akan tetapi

Halaman 12 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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)



PENGUGAT juga harus menghormati pembayaran yang sudah dilakukan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui konsignasi di Pengadilan Negeri Jakarta Utara. TERUGAT I mempersilahkan siapapun nantinya yang akan dikukuhkan Peradilan Umum untuk mengganti uang ganti rugi yang telah dititipkan tersebut,,

33. Bahwa Penetapan Nomor 29/Pen.Kons/2018/PN.Jkt.Utara Tanggal 14 Januari 2019 tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 42 UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi sebagai berikut:

(1) Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan / atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat.

(2) Penitipan ganti kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap:

- a. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
- b. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian :
 1. Sedang menjadi objek perkara di Pengadilan
 2. Masih dipersengketakan kepemilikannya
 3. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang atau menjadi jaminan bank.

Juncto ketentuan Pasal 86 Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi sebagai berikut:

(1) Dalam hal terdapat penitipan ganti kerugian, instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penitipan ganti kerugian kepada Ketua Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum:

(3) Penitipan ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam hal:

- a. Pihak yang berhak menolak bentuk dan / atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan;
- b. Pihak yang berhak menolak bentuk dan / atau besarnya ganti kerugian berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri / Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- c. Pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya; atau

Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian

1. Sedang menjadi objek perkara di pengadilan
2. Masih dipersengketakan kepemilikannya
3. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang atau menjadi jaminan di bank

34. Bahwa TERGUGAT I menolak dan membantah petitum PENGGUGAT yang menyatakan beban biaya perkara dibebankan kepada TERGUGAT I, karena pembiayaari perkara haruslah dibebankan kepada pihak PENGGUGAT yang berkepentingan dengan perkara a-quo sesuai dengan biaya perkara menurut hukum.;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, TERGUGAT I memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq Majetis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo supaya berkenan menjatuhkan putusan

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabuiakan Eksepsi TERGUGAT I uniuk seluruhnya.;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvalijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menoiak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara menurut hukum.;

Atau

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aqueo Et Bono*);

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan jawabannya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Termohon II dengan tegas menolak dalil-dalil yang dikemukakan dalam Keberatan Para Pemohon kecuali yang secara tegas diakui oleh Termohon.
2. Bahwa sebagai dasar acuan kerja Turut Termohon II dalam melakukan penilaian maka oleh Termohon II diserahkan Doftar Nominatif Nomor : 01.BA.Sat.A/II/20a 7 tanggal 16 Oktober 2017 dan Validasi Peta Bidang Nomor : 01.BA.Sat.A/11/2017 tanggal 23 Februari 2017 oleh Termohon I kepada Turut Termohon II sebagai dasar penilaian.
3. Bahwa sesuai ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang PengodoonTonohBogiPernbongunonUn!

Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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)



Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 33/2012 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 65 Ayat (1) mewajibkan PENILAIAN BIDANG YANG MENJADI OBYEK PENGADAAN TANAH DILAKUKAN BIDANG PER BIDANG, 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.
4. Bahwa sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306) tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dasar nilai dalam proses penilaian adalah Nilai Penggantian Wajar yaitu nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu property, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas property dimaksud.
5. Prinsip ganti kerugian adalah bahwa pemilik tanah memiliki hak mendapatkan Ganti Kerugian yang wajar. Dasar Penilaian yang digunakan adalah Nilai Penggantian Wajar (Fair Replacement Value). Seperti di jelaskan pada tabel di bawah ini, bagaimana komposisi pembentukan Nilai Penggantian Wajar (NPW).

TABEL TIDAK JELAS

6. Bahwa untuk mendapat indikasi nilai pasar tanah dilakukan dengan Metode Perbandingan Data Pasar, dengan Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan asset yang dinilai dengan asset yang mirip atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi ataupun penawaran (SPI KPUP 17.1). Dalam pendekatan pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang pernah terjadi di pasar dan transaksi asset yang mirip atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit, dapat mempertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual). Relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan seksama dianalisis.
7. Bahwa metode perbandingan data pasar atau sering disebut juga sebagai metode pendekatan pasar adalah metode penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan secara langsung property yang dinilai

Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



dengan data property yang sejenis yaitu dengan cara penilai harus mendapat 3 (tiga) atau lebih data banding yang telah tequal atau sedang ditawarkan untuk dijual yang sejenis terhadap property yang akan dinilai kemudian dilakukan penyesuaian terhadap property yang dinilai meliputi lokasi, lingkungan, kondisi, letak/posisi, kepemilikan dan minat pasar.

8. Bahwa dari data — data pembanding yang didapatkan dan setelah dilakukan analisa penyesuaian maka dapat dihasilkan indikasi nilai pasar tanah berikut :

No.	Pemilik	Luas	Status Tanah	Nilai Pasar/M2 {Rp.}	Nilai Tanah (Rp.)
1.	POENJOTO THIJONO	23 M*	TN	11.700.000	1.439.100.000

9. Dapat Turut Termohon II uraikan sebagai berikut :

a. Untuk Pemohon

- Bahwa Pemohon dengan nilai Rp. 11 .700.000.-/ m2 yang membondingkan tanahnya dengan tanah pembebasan tanah untuk kepentingan umum jalan tol yang dilakukan oleh PUPR yang dinilai sebesar Rp. 20.000.000.-/ m2 dengan luas tanah 70 m°. Bahwa tanah untuk kepentingan umum jalan tol yang dilakukan oleh PUPR yang dinilai sebesar Rp. 20.000.000,-/ m2 kami tidak mengetahui untuk lokasi pembebasan lahan tersebut dan dari data data pendukung yang kami dapatkan dari harga penawaran tidak terdapat harga penawaran diatas harga 20.000.000,-/ m2;
- Bahwa dari keseluruhan objek penilaian yang terkena rencana pembebasan lahan pelebaran jalan pegangsaon dua hampir seluruhnya telah menerima besaran ganti kerugian berdasarkan penilaian kami.

Bahwa berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam pokok perkara diatas dengan ini Turut Termohon II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menjatukon putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Keberatan Para Pemohon Keberatan
- Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berkehendak lain mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari tergugat I dan II sebagaimana tersebut diatas, penggugat telah pula mengajukan repliknya tertanggal 21

Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2020 dan sebaliknya tergugat I mengajukan Dupliknya tertanggal 28 Januari 2020 dan untuk Tergugat II tidak mengajukan dupliknya tertanggal dan terhadap replik dan duplik sebagaimana tersebut untuk singkatnya dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpidahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili (kompetensi), maka Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tertanggal 10 Maret 2020' yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menyatakan eksepsi tergugat I tentang kewenangan mengadili (kompetensi) tidak dapat diterima ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
- Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini ;
- Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Asli dan fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1, tanggal 9 Juni 2005;
2. Bukti P-2 : Asli dan fotocopy Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor 05, tanggal 19 September 2017;
3. Bukti P-3 : Asli dan fotocopy Daftar keterangan objek pajak untuk ketetapan pajak Bumi dan Bangunan, atas nama H. Salimah, Kel. Pegangsaan Dua, Jakarta Utara;
4. Bukti P-4 : Asli dan fotocopy Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Nomor 85/PPT/Und-31.72-300.5/IX/2017, tanggal 28 September 2017 perihal undangan musyawarah;
5. Bukti P-5 : Asli dan fotocopy Ketetapan Rencana Kota, diberikan atas permohonan dari POENJOTO THIJONO, tanggal 29 September 2017;
6. Bukti P-6 : Fotocopy dari fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor 83/2018 diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, tanggal 01/02/2018;
7. Bukti P-7 : Fotocopy dari fotocopy Surat Ukur Nomor 00793/Pegangsaan Dua/2018;

Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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

8. Bukti P-8 : Asli dan fotocopy Surat Keterangan Nomor : 171/1.711.36, tanggal 15 September 2017, yang diterbitkan dari Kelurahan Pegangsaan Dua;
9. Bukti P-9 : Asli dan fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Kelurahan Pegangsaan Dua Nomor 179/1.711.36 tanggal 15 September 2017;
10. Bukti P-10 : Asli dan fotocopy Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang diketahui oleh Lurah Pegangsaan Dua;
11. Bukti P-11 : Asli dan fotocopy Surat Nilai Penggantian Wajar Bidang Per Bidang Tanah dan Tegakan atas nama POENJOTO THIJONO;
12. Bukti P-12 : Sesuai Print Out Pembayaran UGR Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading Kota Administrasi Jakarta Utara;
13. Bukti P-13 : Asli dan fotocopy Pembayaran UGR melalui transfer Bank BNI kepada rekening Penggugat;
14. Bukti P-14 : Asli dan fotocopy Pemberitahuan dari Kementerian Pekerjaan Umum, Pengadaan Tanah Jalan tol Sunter- Pulo Gebang No. TN.02.06/031/X/202, tanggal 30 Oktober 2018 perihal pengosongan lahan;
15. Bukti P-15 : Asli dan fotocopy Berita Acara Konsiyasi Nomor : 29/Pen.Kons/2018/PN Jkt Utr, tanggal 12 Maret 2019 dari Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
16. Bukti P-16 : Fotocopy dari fotocopy Penetapan Nomor 29/Pen.Kons/2018/PN Jkt Utr, tanggal 14 Januari 2019, tentang penolakan Berita Acara Konsiyasi;
17. Bukti P-17 : Asli dan fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 130/G/2019/PTUN Jkt, tanggal 9 Oktober 2019, antara Poenjoto Thijono lawan Kepala Unit Pengadaan Tanah Bina Marga-Dinas Bina Marga Provinsi DKI Jakarta;

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

1. Bukti T.I-1.A : Fotocopy dari fotocopy Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1549 Tahun 2015 tanggal 6 Agustus 2015 tentang Penetapan Lokasi untuk Pembangunan Pelebaran Jalan Pegangsaan Dua di Kelurahan Pegangsaan Dua di Kelurahan Pegangsaan Dua Kecamatan Kelapa Gading Kota Administrasi Jakarta Utara;

Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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

- Bukti T.I-1.B : Asli dan fotocopy Peta Bidang Tanah Hasil Inventarisasi No. 01/BA.Sat.A/II/2017;
2. Bukti T.I-2 : Asli dan fotocopy Surat Dinas Bina Marga Nomor 1181/-1.911-37, tanggal 15 Maret 2016 Perihal Pematokan Lokasi;
 3. Bukti T.I-3 : Fotocopy dari fotocopy Surat Bina Marga, Nomor 5042/-1.91137, tanggal 8 Agustus 2017 Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara perihal Permohonan Revisi Peta Bidang dan Pengukuran Ulang;
 4. Bukti T.I-4 : Asli dan fotocopy Surat dari Anas Karin Rivai dan Rekan Kantor Jasa Penilai Publik, Nomor 0392404017 AppAKR, tanggal 24 April 2017, perihal Laporan Hasil Akhir Apprasial Tanah Jalan Dan Jembatan di Wilayah Jakarta Utara yang Berlokasi di Jalan Pegangsaan Dua, Jakarta Utara;
 5. Bukti T.I-5.A : Asli dan fotocopy Surat, tanggal 2 Agustus 2018 No. 005/pk.KHP/VIII/18 dari sdr Poenjoto Thijono, perihal Pengukuran Ulang Bangunan;
Bukti T.I-5.B : Asli dan fotocopy Surat dari Bina Marga Nomor 8545/-711.37, tanggal 10 Agustus 2018 kepada Kepala Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Administrasi Jakarta Utara perihal Revisi Inventarisasi Bangunan dan Benda Lain;
Bukti T.I-5/C : Asli dan fotocopy Surat dari Bina Marga Nomor 8555/-1.711.37, tanggal 10 Agustus 2018 kepada Anas Karim Rivai & Rekan, perihal Revisi Penempatan Nomor Sertifikat;
Bukti T.I-5.D : Asli dan fotocopy Surat dari Anas KArim Rivai dan Rekan No. 00911/0030-00/PI/II/0067/II/VIII/2018, tanggal 16 Agustus 2018, kepada Kepala Pengadaan Tanah Dinas Bina Marga Provinsi DKI Jakarta, perihal Laporan Final Hasil Penilaian (Revisi) Apprial Pengadaan Tanah Jalan dan Jembatan di Wilayah Jakarta Utara yang berlokasi di Jalan Pegangsaan Dua, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Revisi Laporan Final No.8555/-1.711.37, tanggal 10 Agustus 2018;
 6. Bukti T.I-6 : Asli dan fotocopy Surat dari Poenjoto Thijono tanggal 15 Oktober 2018, Nomor 006/pk.KHP/X/18, perihal Pembebasan Tanah dan Bangunan;
 7. Bukti T.I-7.A : Asli dan fotocopy Surat Perintah Membayar (SPM) Nomor 01671/SPM/10301000/XII/2018 tahun 2018 dari Kepala Dinas Bina Marga kepada Penerima/Pihak ketiga RPL. Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Halaman 19 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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

Bukti T.I-7.B : Asli dan fotocopy Surat Perintah Pencairan Dana (SP2D) Nomor 0018406/SP2D/XII/2018 Tahun 2018, tanggal 31 Desember 2018 kepada Penerima/Pihak ketiga RPL Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Bukti T.I-7.C : Asli dan fotocopy Kwitansi sudah diterima dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, uang sebesar Rp.1.624.766.000,-, untuk pembayaran Pelaksanaan Penitipan Uang Kas Konsiyasi, untuk lokasi kegiatan pembangunan pelebaran Jalan Pegangsaan Dua Kelurahan Pegangsaan Dua Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, Pembayaran kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

8. Bukti T.I-8 : Fotocopy dari fotocopy Penetapan Nomor 29/Pen.Kons/2019/PN Jkt Utr, tanggal 14 Januari 2020;
9. Bukti T.I-9 : fotocopy dari fotocopy Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 350 Tahun 2016 tentang Pembentukan, Organisasi dan Tata Kerja Unit Pengadaan Tanah Bina Marga;
10. Bukti T.I-10 : Fotocopy dari fotocopy Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

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

1. Bukti T.II-1.A : Fotocopy dari Print Out Surat dari Bina Marga Nomor 452/PPTK-1.711.37 tanggal 30 Maret 2017, perihal permohonan pengadaan langsung;
2. Bukti T.II-2 : Fotocopy dari Print Out Daftar Inventarisasi Tanah, Bangunan, Tanaman dan Benda-benda lain Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan Pegangsaan Dua Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading Kota Administrasi Jakarta Utara;
3. Bukti T.II-3 : Fotocopy dari Print Out Foto-foto Aset Penilai Appraisal Pengadaan Tanah Pelebaran Jalan Pegangsaan Dua milik Dinas Bina Marga Provinsi DKI Jakarta yang Berlokasi di Jalan Pegangsaan Dua, Kelurahan Pegangsaan Dua Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara Provinso DKI Jakarta;
4. Bukti T.II-4 : Fotocopy dari Print Out Peta Bidang Tanah Hasil Inventarisasi No. 01/BA.Sat A/II/2017;

Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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)



5. Bukti T.II-5 : Asli dan fotocopy Kerta Kerja (Working Paper) untuk penilaian tanah atas nama Poenjoto Thijono dari KJPP Anak Karin Rivai & Rekan;
6. Bukti T.II-6 : Fotocopy dari Print Out Lampiran hasil penilaian objek pengadaan tanah untuk bidang-bidang NIB 0037 an. H. Zein, NIB 0038 an. Suyatmi, NIB 0039 an. Poenjoto Thijono;
7. Bukti T.II-7 : Fotocopy dari Print Out Surat dari KJPP Anas Karim Rivai & Rekan kepada Pejabat Pembuat Komitmen Kepala Unit Pengadaan Tanah Dinas Bina Marga Provinsi DKI Jakarta, perihal Berita Acara Serah Terima Laporan Hasil Penilaian Pekerjaan Penilai Appraisal Bidang Jalan dan Jembatan Pengadaan Tanah Pelebaran Jalan Pegangsaan Dua, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta;

Menimbang, untuk memperkuat dalil-dalilnya Penggugat telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi ANDI HARDANA, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat sebagai teman;
 - Bahwa, saksi yang ketahui dalam masalah ini adalah soal pembayaran ganti rugi tanah;
 - Bahwa, saksi ketahui Penggugat memiliki tanah dan bangunan di Jalan Pegangsaan Dua Kel. Pegangsaan Dua Kec. Kelapa Gading Jakarta Utara;
 - Bahwa, saksi ketahui rumah dan bangunan adalah sebagai bengkel kayu;
 - Bahwa, tanah dan bangunan Penggugat kena proyek jalan Tol dalam kota;
 - Bahwa, saksi tidak tahu proses sebelum pembayaran ganti rugi;
 - Bahwa, saksi ketahui ada dua proses pembayaran ganti rugi, yaitu proses pembayaran ganti rugi jalan Tol dalam kota telah beres pembayaran ganti ruginya dan proses pembayaran ganti rugi proyek pelebaran jalan dari Bina Marga DKI Jakarta yang belum beres pembayarannya;
 - Bahwa, saksi tidak tahu ada penilaian proses ganti rugi dan anti ruginya ditolak karena tidak sesuai dan tidak sama dengan ganti rugi jalan tol dalam kota;
 - Bahwa, saksi mengetahui dari Penggugat yang cerita kepada saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi yang ketahui dengan adanya eksekusi dari Bina Marga DKI Jakarta;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya uang ganti rugi yang dititipkan di Pengadilan;
- Bahwa ganti rugi dari Bina Marga belum diterima karena uangnya dititipkan di Pengadilan;

2. Saksi TJITRO TEDJO, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai teman dan tetangga;
- Bahwa saksi mengetahui tanah Penggugat yang menghubungkan Sunter dengan Cikampek;
- Bahwa, saksi sebagai tetangga Penggugat mengalami tempat usaha yang satu kesatuan bangunan, tetapi bagian tanah yang ditengah diperuntukan jalan tol layang yang diganti rugi per meternya sebesar Rp.20.000.000,-(dua puluh juta rupiah) sedangkan tanah yang diganti rugi oleh Bina Marga lokasi tanah pada bagian depan pada tempat usaha Penggugat yang diganti rugi sebesar Rp.1.624.766.000,- yang telah dibayarkan dan dititipkan melalui konsignatie di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
- Bahwa saksi pernah ketempat usaha Penggugat yang merupakan tempat bengkel kayu;
- Bahwa saksi mengetahui sebelum proses ganti rugi dan mengetahui dari pertama dengan adanya pembebasan tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat menerima ganti rugi dari pembangunan jalan Tol dengan ganti rugi sebesar Rp.20.000.000,-(dua puluh juta rupiah) per meternya;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah Penggugat seluas 256 M2 dan telah dibebaskan oleh pihak PUPR untuk kepentingan umum jalan Tol seluas 70 M2 total ganti rugi yang diterima Penggugat sebesar Rp.1.420.448.983 (satu milyar empat ratus dua puluh juta empat ribu empat puluh delapan Sembilan ratus delapan puluh tiga rupiah);
- Bahwa, saksi mengetahui untuk pembebasan tanah untuk pembangunan jalan Tol ada musyawarah dan ada panitianya, sedangkan Bina Marga pembangunan untuk kepentingan umum, tetapi Bina Marga melakukan pembebasan tanah seluas 147 M2

Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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)



untuk kenetingan jalan terhadap objek yang sama sudah ditetapkan lebih dahulu oleh Jasa Penilai;

- Bahwa saksi untuk pembebasan tanah oleh Bina Marga tidak ada proses musyawarah dan anti ruginya tidak layak;
- Bahwa saksi mengetahui saat pengosongan tanah dan bangunan pada bulan Oktober 2019;
- Bahwa pada saat pengosongan tidak ada perintah dari Pengadilan Negeri yang ada dari pihak Bina Marga, Satpol PP dan Polisi;
- Bahwa pada saat eksekusi pengosongan ada bangunan rumah;
- Bahwa saksi mengetahui pada saat pengosongan ada sebagian tanah kosong dan sebagian ada bangunan;
- Bahwa saksi mengetahui sebagian yang diambil oleh Bina Marga adalah tanah Penggugat;
- Bahwa di tanah Penggugat sekarang ada bangunan bengkel kayu;
- Bahwa pembangunan jalan tol layang dalam tahap pembangunan;
- Bahwa Penggugat telah terima uang dari penggantian pembangunan jalan layang tol;
- Bahwa saksi mengetahui uang dititipkan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Penggugat ada surat keberatan;
- Bahwa uang yang dititipkan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebesar 1,6 Milyar;

Menimbang, bahwa terhadap objek perkara telah dilakukan sidang pemeriksaan setempat pada hari Selasa tanggal 4 Agustus 2020, sebagaimana yang dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan setempat dan untuk singkatnya dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa adapun maksud dari gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat sebagaimana tersebut diatas tergugat I selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkara dan juga mengajukan eksepsi, dan khusus terhadap eksepsi tentang kewenangan mengadili telah terlebih dahulu diputuskan dalam suatu putusan sela, pada

Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 17 Maret 2020 sebagaimana tersebut diatas, sedangkan tentang eksepsi diluar kewenangan mengadili yang diajukan oleh tergugat I akan Majelis Hakim pertimbangan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa adapun eksepsi tergugat I diluar eksepsi tentang kewenangan mengadili pada pokoknya sebagai berikut :

1. GUGATAN SALAH PIHAK

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT telah salah dan keliru terhadap Pemerintah RI c/q Kementerian Pekerjaan Umum c/q Gubernur DKI Jakarta c/q Kepala Dinas Bina marga Unit Pengadaan Tanah Bina Marga yang dialamatkan ke : Jalan Taman Jatibaru No. 1 Jakarta, yang berarti seharusnya ditujukan kepada Yth. Presiden Republik Indonesia yang berkedudukan di Istana Negara dengan alamat di Jalan Medan Merdeka Utara, Jakarta c/q Menteri PUPR yang beralamat di Jalan Pusdata Lantai 1, Jalan Pattimura Nomor 20, Jakarta.;
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT juga telah salah dan keliru terhadap Pemerintah RI c/q Kementerian Pekerjaan Umum karena perkara a-quo tidak ada hubungan hukum sangkut pautnya dengan Presiden RI dan/atau dengan Menteri PUPR.;
3. Bahwa seharusnya yang digugat oleh PENGGUGAT adalah Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sehubungan dengan peiaksanaan Surat Keputusan Nomor 1549 Tahun 2015 Tanggal 06 Agustus 2015 Tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan Pelebaran Jalan Pegangsaan Dua Di Kelurahan Pegangsaan Dua Kecamatan Keiapa Gading Kota Administrasi Jakarta Utara.;
4. Bahwa PENGGUGAT dalam keputusan dimaksud merupakan salah satu pihak yang ditetapkan oleh Gubernur DKI Jakarta sebagai lokasi yang digunakan untuk pembangunan pelebaran jalan sebagaimana peta situasi skaia 1 : 1000 dengan Nomor Pemeriksaan 121/T/PSR/DPKA/III/2015.;
5. Bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Utara sudah sepatutnya menolak gugatan a-quo karena gugatan salah pihak, atau setidaknya menyatakan gugatan a-quo tidak dapat diterima (*niet ontvalijke verklaard*).;

2. GUGATAN DALUWARSA

1. Bahwa mengingat yang menjadi objek gugatan adalah pengajuan keberatan dan penetapan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, maka gugatan PENGGUGAT telah melewati batas waktu yang diperkenankan

Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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

oleh Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku.;

2. Bahwa PENGGUGAT apabila merasa keberatan dengan pembebasan yang terjadi, termasuk namun tidak terbatas pada nilai ganti rugi dan atau luasan tanah/bangunannya, maka seharusnya dalam waktu 14 (Empat Belas) hari setelah Tanggal 27 Maret 2018 musyawarah penetapan ganti kerugian di Kantor Lurah Pegangsaan Dua, Kecamatan Keiapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, sehingga Gugatan a-quo sudah melampaui tenggat waktu yang diperkenankan Pasai 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor : 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.;
3. Bahwa dengan demikian Pengadilan Negari Jakarta Utara sudah sepatutnya menolak gugatan a-quo karena daluwarsa, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan a-quo tidak dapat diterima (*niet ontvalijke verklaard*).;

3. GUGATAN OBSCUUR LIBEL

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT a-quo dalam posita dan petitumnya mencampur adukkan keberatan atas nilai ganti rugi sekaligus dengan permohonan menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum atas Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 29/Pen.Kons/2018/PN.Jkt.Ut Tanggai 14 Januari 2019.;
2. Bahwa satu sisi PENGGUGAT melakukan gugatan perbuatan melawan hukum atas nilai ganti rugi yang tidak sesuai keinginannya, namun disini lain memohon pembalaian penetapan yang telah telah disampaikan kepada PENGGUGAT sebagaimana Berita Acara Juru Sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tanggai 12 Maret 2019 tersebut yang menjadikan kaburnya gugatan tertang perbuatan mana yang hendak dikualifikasikan PENGGUGAT sebagai perbuatan melawan hukum.;
3. Bahwa bertambah kabur gugatan a-quo mengenai tuntutan PENGGUGAT untuk menyatakan Surat TERGUGAT I No. 2094/-1.711.37 Tanggai 24 September 2019 perihal : Pembongkaran Bangunan tidak memiliki kekuatan hukum rnengikat, karena jalas sure! peringatan itu diterbitkan sehubungan dongan telah dlitipkannya uang ganti kerugian disimpan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai dengan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 29/Pen.Kons/2018/PN.Jkt.Ut Tanggai 14 Januari 2019.;
4. Bahwa begitu juga dengan tuntutan untuk menyatakan PENGGUGAT belum melakukan pelepasan hak kepada TERGUGAT I adalah kabur

Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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)



dan tidak jelas kaitannya dengan Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.;

5. Bahwa dengan demikian Pengadilan Negari Jakarta Utara sudah sepatutnya menolak gugatan a-quo karena kabur / obscur libel, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan a-quo tidak dapat diterima (*niet ontvalijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat I sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagaimana dibawah ini ;

Ad.1. Tentang gugatan penggugat salah pihak.

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan penggugat adalah menyangkut tentang harga ganti rugi tanah yang tidak sesuai dengan harga yang sebenarnya yang harus diterima oleh penggugat, dimana terhadap pengurusan ganti rugi tanah tersebut adalah urusan Kepala Dinas Bina Marga Unit Pengadaan Tanah Provinsi DKI Jakarta dan dan tidak ada sangkut pautnya dengan Presiden RI dan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat I pada angka 1 ini menurut pendapat Majelis Hakim tidak beralasan hukum, oleh karena secara Hirarki Pemerintahan semuanya berpuncak kepada Presiden RI yang dibantu oleh Kementerian terkait, dan khususnya untuk pembangunan jalan Negara merupakan urusan dari Kementerian PUPR, sehingga dalam pertanggungjawaban semua pekerjaan Gubernur DKI Jakarta in casu tentang penetapan lokasi untuk pembangunan dan pelebaran jalan yang berlokasi di Jalan Pegangsaan II (dua), Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara adalah merupakan tanggungjawab dari Kepala Dinas Bina Marga unit pengadaan tanah dalam lingkungan Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota J (DKI) Jakarta berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1549 tahun 2015 ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat adalah sudah tepat bahwa penggugat menggugat instansi Pemerintah yang terkait dan sampai kepada hirarki puncak yaitu dimulai Presiden RI cq Kementerian PUPR cq Gubernur DKI Jakarta cq Kepala Dinas Bina Marga Unit Pengadaan Tanah Bina Marga Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, sehingga tidak terjadi gugatan salah pihak (*error in persona*) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi tergugat I angka 1 diatas haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;



Ad.2. Tentang gugatan telah daluwarsa ;

Menimbang, bahwa dalam angka 2 eksepsinya tergugat I menyatakan apabila penggugat merasa keberatan dengan nilai ganti rugi atas tanah dan bangunan, maka seharusnya dalam waktu 14 (Empat Belas) hari setelah Tanggal 27 Maret 2018 musyawarah penetapan ganti kerugian di Kantor Lurah Pegangsaan Dua, Kecamatan Keiapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, sehingga Gugatan a-quo sudah melampaui tenggat waktu yang diperkenankan Pasai 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor : 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri, oleh karena itu gugatan penggugat sudah lewat waktu atau daluwarsa ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat I angka 2 yang menyatakan gugatan penggugat sudah lewat waktu (daluwarsa), menurut hemat Majelis Hakim adalah tidak tepat jika didasarkan kepada ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI No. 3 tahun 2016, oleh karena dalam ketentuan tersebut hanya memberikan ruang kepada pihak yang terkena ganti rugi baik perorangan maupun badan hukum yang tidak menerima hasil musyawarah untuk mengajukan keberatan selama 14 (empat belas) hari sejak Penetapan Musyawarah Ganti Rugi dilaksanakan ke Pengadilan Negeri dan keberatan tersebut haruslah dalam **bentuk permohonan** (vide pasal 3 Perma No. 3 tahun 2016) ;

Menimbang, bahwa dalam pasal 24 Perma No. 3 tahun 2016, menegaskan bahwa Permohonan Penitipan uang ganti rugi kepada Pengadilan Negeri oleh Instansi pemerintah yang memerlukan tanah, antara lain dapat dilakukan dengan alasan karena pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, tetapi tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo ternyata penggugat yang sesungguhnya menolak besarnya jumlah ganti rugi yang ditetapkan oleh Panitia, namun tidak melakukan keberatan ke Pengadilan Negeri atas hasil musyawarah ganti rugi yang dilakukan oleh panitia ganti rugi tersebut dalam waktu 14 hari sejak tanggal 27 Maret 2018, bukanlah berarti penggugat kehilangan haknya untuk melakukan gugatan perdata jika merasa dirugikan dengan proses ganti rugi yang dilakukan oleh panitia tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo penggugat telah mengajukan tuntutan hak dengan mengajukan gugatan dengan dasar adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata yang ditujukan kepada para tergugat, dan bukan dalam bentuk permohonan dengan cara mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 3 tahun 2016 ;

Menimbang, bahwa oleh karena penggugat mengajukan tuntutan haknya

Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



dengan cara mengajukan gugatan perdata dan bukan dalam bentuk permohonan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 3 tahun 2016, maka secara formil gugatan penggugat tidak dapat dikwalifisir sebagai gugatan yang daluwarsa (lewat waktu) oleh karena kadaluwarsa hak atas tanah adalah selama 30 tahun (vide pasal 1967 KUH Perdata) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, maka eksepsi tergugat I angka 2 diatas, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Ad.3. Tentang gugatan penggugat kabur (Obscuur Libel).

Menimbang, bahwa pada angka 3 eksepsi tergugat I menyatakan bahwa gugatan penggugat kabur (obscuur libel) oleh karena telah mencampur adukkan antara posita dengan petitum, oleh karena pada satu sisi penggugat mendalilkan bahwa tergugat melakukan perbuatan melawan hukum atas nilai ganti rugi yang tidak sesuai keinginannya, namun disisi lain memohon pembatalan penetapan yang telah disampaikan kepada penggugat sebagaimana Berita Acara Juru Sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tanggal 12 Maret 2019 tersebut yang menjadikan kaburnya gugatanpenggugat oleh karena tentang perbuatan mana yang hendak dikualifikasikan penggugat sebagai perbuatan melawan hukum sehingga gugatan penggugat adalah obscuur libel ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca gugatan penggugat dan ternyata bahwa penggugat mengajukan gugatan dengan dasar adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I dan II karena merasa keberatan atas penetapan jumlah ganti rugi tanah milik penggugat sejumlah 147 Meter bujur sangkar yang dirasakan oleh penggugat adalah nilai yang tidak wajar, oleh karena sebelumnya penggugat juga telah menerima ganti rugi terhadap bagian dari tanah yang sama seluas 70 Meter seharga Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang diberikan ganti rugi oleh pemerintah pada tanggal 1 Februari tahun 2018, dimana terhadap tanah seluas 70 meter dan bangunan penggugat menerima ganti rugi sebesar Rp. 1.420.448.983,- (satu milyar empat ratus dua puluh juta empat ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus delapan puluh tiga rupiah) ;



Menimbang, bahwa dengan memperhatikan konstruksi gugatan penggugat pada bagian posita maupun petitum ternyata cukup jelas, kecuali jika penggugat menyusun surat gugatannya antara posita dan petitum tidak sejalan dan saling bertentangan ataupun disatu sisi penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum sedangkan disisi lain adanya perbuatan wan prestasi, hal tersebut jelas dapat dikwalifisir sebagai gugatan kabur (obscur libel) ;

Menimbang, bahwa hal lain yang dikemukakan oleh tergugat I dalam eksepsinya angka 3 diatas adalah menyangkut tentang persoalan dalam pokok perkara, karena menyangkut tentang pembuktian, oleh karena itu akan dipertimbangkan bersamaan dengan pembuktian mengenai pokok perkaranya dan bukan persoalan eksepsi sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 136 HIR ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka eksepsi tergugat I angka 3 diatas tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum pada bagian eksepsi tersebut diatas, maka Majelis Hakim menyatakan eksepsi tergugat I secara keseluruhan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dalil gugatan penggugat , maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara a quo adalah masalah penetapan jumlah ganti rugi dan luas tanah milik penggugat yang terkena proyek pembangunan pelebaran jalan yang bertempat di Jalan Pegangsaan Dua No. 16 RT 05/ RW 002, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan kelapa Gading Kota Adinistrasi Jakarta Utara, dimana tergugat I bersama dengan tergugat II dan tanpa melibatkan turut tergugat telah menetapkan ganti rugi tanah milik penggugat secara sepihak dan dengan harga tanah yang tidak wajar, dengan tanpa bermusyawarah terlebih dahulu dengan penggugat, sehingga telah ditetapkan bahwa tanah milik penggugat seluas 147 M2 telah ditetapkan yang terkena ganti rugi hanya seluas 123 M2, sedangkan terhadap bidang tanah yang sama seluas 70 M2 telah pernah diganti rugi untuk proyek jalan tol pada tanggal 30 Oktober 2018 yang diberikan ganti rugi per meter sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), sehingga penggugat telah menerima ganti rugi tanah dan bangunan sejumlah Rp. 1.420.448.983,- (satu milyar empat ratus dua puluh juta empat ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus delapan puluh tiga rupiah ; Menimbang, bahwa selanjutnya penggugat mendalilkan bahwa oleh karena

Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jumlah ganti rugi tanah milik penggugat dilakukan oleh tergugat I bersama dengan tergugat II adalah dengan harga yang tidak wajar sehingga merugikan penggugat, maka penggugat menolak menerima pembayaran ganti rugi tersebut, sehingga tergugat I telah menitipkan pembayaran ganti rugi tanah milik penggugat tersebut dengan cara konsignasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 14 Januari 2019, terhadap penetapan tanah yang terkena proyek pelebaran jalan seluas 123 M2 dengan jumlah ganti rugi sebesar Rp. 1.624.766.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh empat ribu tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah), dan oleh karena penggugat melakukan penolakan untuk menerima pembayaran tersebut, maka penggugat mengajukan gugatan terhadap para tergugat dan turut tergugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil pokok gugatan penggugat sebagaimana tersebut diatas, ternyata bahwa tergugat I dan tergugat II dalam jawabannya masing-masing tidak melakukan bantahan bahwa tanah yang terletak di Jalan Pegangsaan Dua No. 16 RT 05/RW, Kelurahan Pegangsaan Dua Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara adalah salah satu bidang tanah yang terkena Proyek Pembangunan Pelebaran jalan yang harus dibebaskan untuk kepentingan umum adalah merupakan Hak Milik dari penggugat (Poenjoto Thijono) dan tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak lain, dan berdasarkan laporan hasil akhir penilaian Appraisal Pengadaan Tanah yang dilakukan oleh tergugat II di wilayah Jakarta Utara yang berlokasi di Jalan Pegangsaan Dua Jakarta Utara dimana tanah milik penggugat dengan Nomor Peta Bidang Tanah Nomor urut 39 seluas 123 M2 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya tersebut diatas penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P.1 s/d P.17 dan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan masing-masing bernama ANDI HARDANA dan TJITRO TEJO ;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membantah dalil gugatan penggugat sepanjang penentuan luas tanah dan besarnya ganti rugi terhadap tanah milik penggugat tersebut maka tergugat I telah mengajukan surat –surat bukti yang diberi tanda T.I A s/d T.I- 10, dan tergugat II juga telah mengajukan surat-surat bukti T.II.1 s/d T.II – 7, dan tergugat I dan II tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkannya hanya terhadap bukti-bukti yang relevan dengan inti persoalan dalam perkara a quo sebagaimana dibawah ini ;

Menimbang, bahwa dari posita gugatan penggugat khususnya angka 9 menyatakan bahwa luas tanah milik penggugat yang dimintakan ganti rugi

Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



tersebut adalah seluas 147 M2, dan menuntut penggantian sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per meter, sedangkan dilain pihak tergugat I dan II didalam penetapan peta bidang tanah milik penggugat dan ganti ruginya telah dititipkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan Penetapan Konsignasi No, 29/Pen.Kons/2018/PN Jkt Utr tertanggal 14 Januari 2019, adalah seluas 123 M2, dengan jumlah penggantian sebesar Rp. 1.624.766.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh empat juta tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat perbedaan antara dalil penggugat disatu pihak dengan dalil yang dikemukakan oleh tergugat I dan II dilain pihak tentang luas tanah dan jumlah ganti rugi tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang relevan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti penggugat produk P.11, P.12 dan P.13, telah terbukti bahwa penggugat (Poenjoto Thijono) pada tanggal 12 Desember 2017 telah menerima pembayaran ganti rugi tanah seluas 70 M2 termasuk bangunan sebesar Rp. 1.420.448.983,- (satu milyar empat ratus dua puluh juta empat ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus delapan puluh tiga rupiah) dimana jumlah harga tanah per meter yang mendapat penggantian tersebut adalah sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), dan terhadap hal tersebut ternyata tidak ada bantahan dari tergugat I dan II, dengan demikian telah terbukti bahwa tanah milik penggugat tersebut telah pernah dihargai dan mendapat penggantian dari Pemerintah cq Kementerian PUPR untuk pembangunan jalan tol di Jalan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara ;

Menimbang, bahwa sekarang persoalannya terhadap bidang tanah yang sama milik penggugat untuk proyek pelebaran jalan untuk kepentingan umum yang telah ditetapkan oleh tergugat I dan dinilai oleh tergugat II seluas 123 M2, hanya ditetapkan jumlah ganti ruginya sebesar Rp. 1.624.766.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh empat juta tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah), dan ternyata dalam persidangan perkara ini tidak satupun bukti-bukti yang diajukan oleh tergugat I dan II sebagai dasar penilaiannya sehingga jumlah penggantian yang telah ditetapkan tersebut dapat dipandang sebagai ganti rugi tanah yang wajar dan berkeadilan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat diatas tanah milik penggugat yang terletak di Jalan Pegangsaan Dua No. 16 RT 05 RW 02, Kelurahan Pegangsaan dua, Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara, pada tanggal 4 Agustus 2020, terbukti bahwa bagian tanah milik penggugat pada bagian sebelah kedalam dari pinggir jalan raya seluas 70 M2

Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



telah pernah dibebaskan untuk proyek jalan Tol oleh Kementerian PUPR dan mendapat penggantian sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per meter ;

Menimbang, bahwa khususnya terhadap perbedaan penilaian ganti rugi tanah milik penggugat tersebut setelah Majelis Hakim melakukan konfirmasi dengan pihak tergugat I dan II melalui kuasanya masing-masing tentang kenapa terjadinya perbedaan penilaian penggantian harga tanah tersebut sedangkan terhadap bidang tanah yang sama, dan lagi pula yang ditetapkan untuk dibebaskan oleh tergugat I seluas 123 M2 tersebut adalah bagian tanah yang berada dipinggir Jalan Raya Pegangsaan Dua yang seharusnya mendapat penilaian yang lebih dari yang dibebaskan sebelumnya seluas 70 M2, dan ternyata kuasa tergugat I dan II tidak dapat menjelaskannya secara terperinci sebagai dasar penilaian tersebut, baik dengan dasar atas harga tanah yang wajar maupun dengan mengemukakan dasar hukum sebagai patokan didalam melakukan penetapan nilai tanah milik penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa penetapan besarnya ganti rugi tanah milik penggugat seluas 123 M2 hanya sebesar Rp. 1.624.766.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh empat juta tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah) adalah berdasarkan penilaian sepihak oleh tergugat I dan II tanpa dimusyawarahkan terlebih dahulu dengan penggugat sebagai pihak pemilik tanah sehingga merugikan penggugat, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat perbuatan tergugat I dan II tersebut dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata, dengan demikian petitum gugatan penggugat angka 3 dan 4 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa sekarang yang perlu dibuktikan apakah penggantian tanah milik penggugat tersebut diatas adalah seluas 147 M2 sebagaimana yang didalilkan dalam posita gugatan penggugat, ataukah seluas 123 M2 seperti yang telah ditetapkan oleh tergugat I dan II sebagaimana tersebut diatas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagaimana dibawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti tergugat produk T.I.6 berupa surat permohonan yang diajukan oleh penggugat yang ditujukan kepada tergugat I, tertanggal 15 Oktober 2018, dimana penggugat meminta penggantian terhadap tanah miliknya seluas 123 M2 dengan harga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per meternya sehingga besarnya jumlah penggantian yang dimohonkan oleh penggugat adalah sebesar Rp. 2.460.000.000,- (dua milyar empat ratus enam puluh juta rupiah), dengan demikian telah terbukti bahwa luas tanah milik penggugat yang akan dibebaskan oleh tergugat I adalah seluas 123 M2, dan bukan 147 M2 seperti

Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang didalilkan oleh penggugat dalam gugatannya tersebut, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa penggugat sebagai pemilik tanah berhak mendapat penggantian atas proyek pelebaran jalan Pegangsaan Dua No. 16 RT 05 RW 002, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, dengan harga layak dan wajar serta berkeadilan yakni $123 \text{ M}^2 \times 20.000.000,- = 2.460.000.000,-$ (dua milyar empat ratus enam puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa oleh karena ganti rugi terhadap tanah milik penggugat telah dititipkan melalui konsignasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap tanah milik penggugat seluas 123 M^2 dengan nilai ganti rugi Rp. 1.624.766.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh empat juta tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah), sedangkan harga yang layak dan wajar adalah sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per meter sehingga berjumlah Rp. 2.460.000.000,- (dua milyar empat ratus enam puluh juta rupiah), sehingga masih terdapat kekurangan jumlah ganti rugi yang dititipkan melalui konsignasi yaitu Rp. 2.460.000.000,- dikurangi Rp. 1.624.766.000,- sehingga masih terdapat selisih yang harus disetorkan yakni sebesar Rp. 835.234.000,- (delapan ratus tiga puluh lima juta dua ratus tiga puluh empat ribu rupiah), dengan demikian beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menghukum tergugat I agar segera menyetorkan kekurangan ganti rugi tanah milik pengugat tersebut melalui konsignasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap yakni sebesar Rp. 835.234.000,- (delapan ratus tiga puluh lima juta dua ratus tiga puluh empat ribu rupiah), dengan demikian petitum gugatan penggugat angka 9 dapat dikabulkan dengan perbaikan sebagaimana akan dicantumkan dalam amar putusan perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan penggugat angka 7 yang memohonkan agar Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 29/Pen.Kons/2018/PN Jkt Utr, tertanggal 14 Januari 2019 tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, menurut Majelis Hakim adalah tidak berdasarkan hukum oleh karena tindakan penitipan uang ganti rugi oleh Pemerintah i.c yang dilakukan oleh tergugat I merupakan tindakan sepihak, sedangkan penerimaan penitipan (konsinyasi) oleh Pengadilan Negeri sebagaimana diatur dalam pasal 1404 KUH Perdata s/d 1412 KUH Perdata dengan tujuan membebaskan tergugat I dari tanggungjawabnya setelah penitipan tersebut dilakukan, sedangkan besarnya jumlah uang ganti rugi tanah milik penggugat yang dititipkan tersebut bukanlah hasil penilaian yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri tetapi berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh tergugat I bersama-sama dengan tergugat II ;

Menimbang, bahwa dengan demikian walaupun tergugat I telah melakukan penitipan jumlah ganti rugi tanah milik penggugat dan ternyata

Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



penggugat sebagai pemegang hak menolak menerima ganti rugi yang ditawarkan oleh tergugat I melalui konsinyasi sebagaimana tersebut diatas yang seolah-olah telah terjadi kesepakatan antara pemegang hak in casu dengan pihak penggugat, namun Majelis Hakim dapat menilai bahwa sesungguhnya penitipan uang ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan memanfaatkan lembaga konsinyasi tersebut merupakan tindakan sepihak dari tergugat I yang memerlukan legitimasi, dengan demikian tidak berarti dengan sendirinya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tentang konsinyasi tersebut diatas tidak mempunyai kekuatan hukum, namun karena jumlah ganti ruginya tidak sesuai dengan harta tanah yang layak dan wajar, maka Majelis Hakim menghukum tergugat I untuk menyetorkan kekurangan ganti rugi tersebut sebagaimana telah dipertimangkan diatas. Dengan demikian petitum gugatan penggugat angka 7 haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap dalil pokok gugatan penggugat ternyata telah terbukti, maka terhadap petitum yang lain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan beralasan hukum untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya, maka terhadap keterangan 2 (dua) orang saksi serta bukti-bukti lainnya dari kedua belah pihak yang belum dipertimbangkan, Majelis Hakim menilai tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim menyatakan gugatan penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian dengan memperbaiki petitum gugatan penggugat yang relevan sesuai dengan petitum gugatan penggugat angka 12 yang memohonkan jika Majelis Hakim berpendapat lain supaya menjatuhkan putusan dalam perkara ini dengan dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan penggugat dikabulkan sebagian, dan menolak yang lain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dikabulkan, maka biaya perkara dibebankan kepada tergugat I, II dan turut tergugat secara tanggung renteng sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan segenap ketentuan Undang-undang serta ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI ;

DALAM EKSEPSI.

- Menyatakan eksepsi tergugat I dan II tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA.

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan penggugat sebagian ;
2. Menyatakan perbuatan tergugat I dan II tidak melakukan musyawarah dan merupakan tindakan sepihak dalam menetapkan nilai ganti rugi terhadap tanah milik penggugat merupakan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan bahwa luas tanah milik penggugat yang terletak di Jalan Pegangsaan Dua No. 16 RT 05/RW 002, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara yang belum mendapat penggantian dari tergugat I untuk pembangunan pelebaran Jalan adalah seluas 123 M2 dengan harga ganti rugi per meter sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ;
4. Menghukum tergugat I untuk melakukan penyeteroran dengan cara menitipkan kekurangan pembayaran ganti rugi tanah milik penggugat seluas 123 M2 melalui lembaga Konsinyasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebesar Rp. 835.234.000,- (delapan ratus tiga puluh lima juta dua ratus tiga puluh empat ribu rupiah), sehingga jumlah uang milik penggugat yang dititipkan melalui konsinyasi Rp. 835.234.000 + Penitipan sebelumnya Rp. 1.624.766.000 = sehingga berjumlah Rp. 2.460.000.000,- (dua milyar empat ratus enam puluh juta rupiah), segera setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
5. Menolak gugatan penggugat yang lain dan selebihnya ;
6. Menghukum tergugat I dan II serta turut tergugat untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sebesar Rp.2.727.000,- (dua juta tujuh ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Selasa tanggal 6 Oktober 2020, oleh kami, Fahzal Hendri, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Tumpanuli Marbun, S.H., M.H. dan Budiarto, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 20 Oktober 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Trisnadi, Sm., Hk, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Tumpanuli Marbun, S.H., M.H.

Fahzal Hendri, S.H., M.H.

Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Budiarto, S.H.

Panitera Pengganti,

Trisnadi, Sm., Hk

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp12.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp75.000,00;
4. PNBP	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp2.050.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp500.000,00;
7. PNBP P	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp80.000,00;
(delapan puluh ribu)		