



**PUTUSAN**

**Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

- 1. Para Ahli Waris Almarhum Abdulah Bin Arih, Yaitu Apih dkk,** berkedudukan di Kp. Tukang Kajang RT.001 RW. 001, Desa Bojong Renged, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Banten. dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Pujiati, S.H., dan Mochamad Herlangga, S.H., M.H.,** Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "**HP & Co.**", beralamat di Graha Samali Building lantai 4, Jl. H. Samali No. 31B Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 November 2017 yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I;**
- 2. Yuliman,** berkedudukan di Perumahan Daan Mogot Baru, Jalan Ubud Selatan Blok JS RT.006 RW. 017 Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Pujiati, S.H., dan Mochamad Herlangga, S.H., M.H.,** Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "**HP & Co.**", beralamat di Graha Samali Building lantai 4, Jl. H. Samali No. 31B Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 November 2017 yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II;**
- 3. Melinah,** berkedudukan di Perumahan Daan Mogot Baru, Jalan Ubud Selatan Blok JS RT.006 RW. 017 Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Pujiati, S.H., dan Mochamad Herlangga, S.H., M.H.,** Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "**HP & Co.**", beralamat di Graha Samali Building lantai 4, Jl. H. Samali No. 31B Jakarta Selatan, berdasarkan Surat

*Halaman 1 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus tertanggal 23 November 2017 yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;

## **Lawan:**

1. **Pemerintah RI Cq. Kementerian ATR RI Cq. Kantor Wilayah BPN Prov. Banten cq. Kantor Pertanahan Kab. Tangerang**, bertempat tinggal di Jalan H. Abdul Hamid Kav. 8 Tigaraksa, Tangerang 15720. , sebagai **Tergugat I**;
2. **PT. Angkasa Pura II Persero**, bertempat tinggal di Soekarno-Hatta International Airport, Building 600, PO Box 1001-Jakarta 19120 Tangerang. , sebagai **Tergugat II**;
3. **Kantor Jasa Penilai Publik (Kjpp) Doli Siregar Dan Rekan**, bertempat tinggal di Wisma Kodel lantai 9, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. B-4, Jakarta Selatan 12920. , sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Desember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 Desember 2017 dalam Register Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas bidang-bidang tanah yang terletak di Kelurahan Bojong Renged, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan keterangan sebagai berikut :
  - 1.1 Penggugat I adalah pemilik/pihak yang berhak atas sebidang tanah yang terletak di Desa Bojong Renged Kecamatan Teluk Naga Tangerang seluas 3307m<sup>2</sup> sebagaimana Akta Jual Beli No.437/12/II/1980 antara Beran bin Gidon selaku Penjual dan Abdulah bin Arih selaku Pembeli tertanggal 14 Juli 1980, yang dibuat

*Halaman 2 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*

### **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)



oleh dan dihadapan Rachmat Aseran BA, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Teluk Naga;

1.2 Penggugat II adalah pemilik/pihak yang berhak atas sebidang tanah yang terletak di Desa Bojong Renged Kecamatan Teluk Naga Tangerang seluas 1236 m<sup>2</sup>, berdasarkan Akta Jual Beli No. 2284/2012 antara Neah bin Neih selaku Penjual dan Yuliman selaku Pembeli tertanggal 20 Desember 2012, yang dibuat oleh dan di hadapan Muljadi, S.Sos, M.Si selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Teluk Naga;

1.3 Penggugat III adalah pemilik/pihak yang berhak atas sebidang tanah yang terletak di Desa Bojong Renged Kecamatan Teluk Naga Tangerang seluas 2245 m<sup>2</sup>, berdasarkan Akta Jual Beli No. 1530/2012 antara NeanBin Neih selaku Penjual dan Melinah selaku Pembeli tertanggal 13 Agustus 2012, yang dibuat oleh dan di hadapan Muljadi, S.Sos, M.Si selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Teluk Naga;

2. Bahwa kondisi tanah-tanah milik Para Penggugat tersebut adalah tanah kering/tanah pekarangan yang di atasnya tumbuh dan ditanami tanaman buah-buahan serta dijadikan tempat usaha lahan budidaya ikan dimana hasil dari budidaya ikan tersebut kemudian dipasarkan/dijual sebagai sumber penghasilan/penghidupan Para Penggugat;
3. Bahwa selain terdapat tanaman buah-buahan dan juga kolam ikan sebagai tempat untuk budidaya ikan sebagaimana tersebut diatas, di atas tanah milik Penggugat I juga berdiri bangunan permanen (rumah) yang menjadi tempat tinggal Penggugat I (Apih) bersama keluarganya, sedangkan di atas tanah milik Penggugat II dan III yang letaknya menjadi satu kesatuan/satu hamparan tersebut di atas tanahnya juga berdiri bangunan kayu dan pagar yang mengelilingi lokasi tanah milik Penggugat II dan III tersebut;
4. Bahwa tanah-tanah milik Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas akan dibebaskan Tergugat II untuk keperluan pembangunan runway 3 Bandara International Soekarno-Hatta, dimana untuk pelaksanaan pembebasan tanah tersebut telah dibentuk Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah yakni Tergugat I selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tanggal 2 Maret 2016 Nomor : 52/Kep-36.10/3/2016 tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten

*Halaman 3 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



Tangerang sebagai Ketua Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Runway 3 Bandara International Soekarno-Hatta;

5. Bahwa kemudian Tergugat I selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah telah menunjuk Tergugat III selaku Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) selaku pemenang lelang yang bertugas melakukan perhitungan jumlah/nilai Ganti Kerugian terhadap tanah-tanah milik pihak yang berhak yang terkena pembebasan tanah termasuk terhadap tanah-tanah Para Penggugat;
6. Bahwa Tergugat I selaku Panitia Pengadaan Tanah juga telah melakukan Inventarisasi dan Identifikasi terhadap objek-objek yang akan terkena pembebasan tersebut guna kepentingan pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam Peta Bidang Tanah dan Data Nominatif Pemilik (DNP)(**vide Pasal 54 s.d Pasal 57 Perpres No.71 Tahun 2012 yang diubah terakhir kali dengan Perpres No. 148 Tahun 2015**);
7. Bahwa selanjutnya hasil inventarisasi dan identifikasi yang berupa Peta Bidang Tanah dan Data Nominatif Pemilik (DNP) yang disusun oleh Tergugat I diserahkan kepada Tergugat III sebagai dasar perhitungan jumlah Ganti Kerugian yang akan diberikan kepada pihak yang berhak, termasuk terhadap tanah-tanah milik Para Penggugat sebagaimana terurai dalam poin 1 di atas(**vide Pasal 58 Perpres No.71 Tahun 2012 yang diubah terakhir kali dengan Perpres No. 148 Tahun 2015**);
8. Bahwa sesuai kepatutan Tergugat III selaku penilai publik juga dapat melakukan verifikasi dan pemeriksaan di lapangan apabila terdapat keberatan dari pihak yang berhak terkait data yang dijadikan dasar untuk perhitungan ganti rugi guna melakukan verifikasi data yang diserahkan oleh panitia pengadaan tanah demi menjaga objektivitas dan validitas perhitungan yang dilakukan;
9. Bahwa sesuai ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 berikut peraturannya, maka penilaian Ganti Kerugian yang dilakukan terhadap objek yang terkena pembebasan untuk kepentingan umum dilakukan **terhadap bidang demi bidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya yang dapat dinilai, termasuk terhadap kegiatan usaha yang dijalankan di atas tanah yang menjadi objek pembebasan** tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 65 Perpres No.71 Tahun 2012 yang diubah terakhir kali dengan Perpres No. 148 Tahun 2015 yang menyebutkan :

Halaman 4 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



*“Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian **bidang per bidang tanah**, meliputi:*

- a. Tanah;
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. Bangunan;
- d. Tanaman;
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai.

10. Bahwa lebih lanjut di dalam SPI 306 yang menjadi dasar dalam perhitungan Ganti Kerugian Untuk Kepentingan Umum juga disebutkan bahwa *“Objek penilaian dalam penentuan kerugian fisik meliputi:*

- (1) tanah, yang dapat terdiri dari peruntukan seperti pertanian, pemukiman, industri atau komersial;
- (2) ruang atas tanah dan bawah tanah yakni Hak Guna Ruang Atas Tanah yang meliputi hak atas permukaan bumi tempat pondasi bangunan dan hak untuk menguasai ruang udara seluas bangunan tersebut serta hak kepemilikan bangunan, dan Hak Guna Ruang Bawah Tanah meliputi hak atas permukaan bumi yang merupakan pintu masuk/keluar tubuh bumi, serta hak milik atas bangunan yang berbentuk ruang dalam tubuh bumi;
- (3) Bangunan, yang dapat terdiri dari bangunan residensial, industrial, komersial;
- (4) Tanaman, yang dapat terdiri dari tanaman semusim, hortikultura atau tanaman keras;
- (5) Benda yang berkaitan dengan tanah, seperti utilitas dan sarana pelengkap bangunan.

11. Bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam SPI 306, maka selain harus menghitung kerugian fisik dengan komponen-komponen sebagaimana tersebut di atas, Penilai juga wajib menghitung kerugian lain yang dapat dinilai atau kerugian non fisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, **misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan**; biaya pemindahan tempat; **biayaalih profesi**; dan nilai atas properti sisa;

12. Bahwa sesuai aturan dalam SPI 306 juga disebutkan bahwa Penggantian terhadap kerugian akibat adanya pelepasan hak dari pemilik tanah dapat diberikan **premium** dalam bentuk uang yang meliputi kerugian karena kehilangan usaha atau kehilangan pekerjaan, biaya alih profesi (bila ada) dan kerugian emosional (**solatium**) dengan pertimbangan adanya



kerugian tidak berwujud dalam hal ***pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal utama dari pemilik.***

13. Bahwa sudah menjadi kewajiban dari Tergugat I selaku panitia pengadaan tanah untuk memuat seluruh data mengenai segala sesuatu yang ada pada objek yang akan terkena pembebasan tersebut dalam Data Nominatif Pemilik (DNP) guna keperluan perhitungan Ganti Kerugian yang layak kepada Pihak Yang Berhak karena ini berkaitan dengan penggantian yang layak dan wajar atas hak yang dirampas dari para pemilik tanah tersebut;
14. Bahwa setelah Tergugat III selesai melakukan perhitungan besarnya Ganti Kerugian yang akan diberikan kepada Para Penggugat selaku pihak yang berhak kemudian oleh Tergugat III hasil perhitungan Ganti Kerugian tersebut diserahkan kepada Tergugat I untuk disampaikan kepada pihak yang berhak guna dimusyawarahkan dengan pihak yang berhak mengenai bentuk dan/atau nilai Ganti Kerugian dimana jika mengacu pada UU No. 2 Tahun 2012 seharusnya hasil penilaian tersebut hanya sebagai referensi/acuan perkiraan tentang besarnya Ganti Kerugian;
15. Bahwa dalam rangka musyawarah untuk membahas mengenai bentuk dan/atau nilai Ganti Kerugian tersebut, Para Penggugat telah menerima undangan dari Tergugat I selaku Panitia Pengadaan Tanah untuk bermusyawarah, akan tetapi pada saat musyawarah pertama kali tersebut sesungguhnya tidak pernah ada musyawarah, sebab saat itu Para Penggugat hanya diberitahukan tentang besaran nilai ganti rugi yang akan diberikan sesuai hasil penilaian Tergugat III dimana pada saat itu juga Para Penggugat disodori Berita Acara Musyawarah yang telah disiapkan sebelumnya oleh Tergugat I yang pada pokoknya berisi tentang besaran nilai ganti rugi yang akan diberikan, dan pihak yang berhak yang hadir saat itu langsung diminta untuk menandatangani Berita Acara musyawarah tersebut dengan memilih kolom menerima atau menolak nilai ganti rugi yang akan diberikan tersebut **tanpa memberikan kesempatan untuk bermusyawarah dan bernegosiasi tentang bentuk dan/atau besaran ganti rugi yang akan diberikan tersebut dengan alasan nilai tersebut sudah final**, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Berita Acara Musyawarah tersebut mengandung *misleading* dan penyalahgunaan wewenang dan keadaan serta dibuat dalam keadaan posisi tawar (*bargaining position*) yang tidak seimbang antara Para Penggugat dengan Para Tergugat;

Halaman 6 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



16. Bahwa selain itu,terkait dengan perhitungan Ganti Kerugian terhadap tanah milik Penggugat I yang menurut Tergugat I sudah final tersebut, faktanya nilai Ganti Kerugian yang ditawarkan sering berubah-ubah sehingga tidak ada kejelasan dan kepastian bagi Penggugat I mengenai perhitungan nilai ganti rugi tersebut. Adapun perubahan yang dimaksud adalah :
- 16.1 Bahwa pada awalnya tanah milik Penggugat I seluas 3307m<sup>2</sup> tersebut akan diberikan ganti rugi sebesar **Rp. 6.042.861.207**;
- 16.2 Bahwa terhadap tawaran tersebut Penggugat I belum dapat menerimanya karena nilai tersebut masih dianggap tidak setara dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat I;
- 16.3 Bahwa kemudian Penggugat I kembali menerima tawaran pemberian ganti rugi atas tanahnya tersebut **sebesar Rp. 7.907.356.109,-** dimana terhadap tawaran tersebut Penggugat I menyatakan setuju dan akan menerima ganti rugi serta bersedia melepaskan tanah Penggugat I seluas 3307m<sup>2</sup> tersebut dengan nilai ganti rugi sebesar **Rp. 7.907.356.109,-**;
- 16.4 Bahwa akan tetapi ketika Penggugat I hendak mengurus dan mengambil ganti rugi tersebut tiba-tiba Penggugat I kembali menerima pemberitahuan bahwa ganti rugi atas tanah tersebut diturunkan kembali nilai ganti ruginya dan hanya dinilai sebesar **Rp. 5.561.846.642,-**, yang tentu saja nilai ini sangat sulit untuk dapat diterima Penggugat I karena tidak dapat digunakan untuk mendapatkan lahan pengganti yang setara nilai ekonomisnya dengan lahan milik Penggugat I;
17. Bahwa sesungguhnya pada saat Penggugat I memutuskan untuk akan menerima ganti rugi yang ditawarkan sebesar **Rp. 7.907.356.109,-** tersebut, saat itu Penggugat I sudah mulai menebangi pohon-pohon dan tananam buah yang tumbuh di lokasi tanahnya tersebut serta membebaskan warga untuk mengambil ikan-ikan yang ada ditambaknya secara cuma-cuma yang secara otomatis Penggugat I juga menghentikan kegiatan usahanya karena akan bersiap-siap untuk pindah dan mencari lahan pengganti yang baru;
18. Bahwa Penggugat I kemudian juga telah membuat kesepakatan untuk membeli tanah yang nantinya akan dijadikan lahan pengganti untuk kegiatan usaha Penggugat I tersebut dan telah melakukan pembayaran sejumlah uang sebagai uang muka (DP) sehingga dengan

*Halaman 7 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



batalnya Penggugat I menerima ganti rugi sejumlah **Rp. 7.907.356.109,-**, maka Penggugat I juga terpaksa harus membatalkan niatan untuk membeli lahan-lahan pengganti yang sudah dibayar uang mukanya tersebut yang mengakibatkan uang muka yang telah dibayar Penggugat I tersebut menjadi hangus sehingga kian menambah besar kerugian yang harus diderita Penggugat I;

19. Bahwa tidak hanya itu, dengan batalnya pemberian ganti rugi sebesar **Rp. 7.907.356.109,-** yang diturunkan menjadi **Rp. 5.561.846.642,-** tersebut juga mengakibatkan Penggugat I (Samlun) menjadi *shock* dan terkena serangan jantung sehingga harus dirawat di rumah sakit yang kian menambah kerugian Penggugat I;
20. Bahwa disamping itu, tanah milik Penggugat I tersebut kondisi tanahnya adalah tanah kering/pekarangan yang di atasnya berdiri bangunan rumah tempat tinggal Penggugat I (Apih) dan keluarganya yang telah ditinggali selama belasan tahun lamanya, lokasinya juga tepat berada dipinggir jalan akses utama di wilayah tersebut, akan tetapi hanya dihargai sebesar **Rp. 1.700.000,-/m<sup>2</sup>** itupun perhitungan Rp.1.700.000,-/m<sup>2</sup> hanya dikenakan terhadap tanah seluas 307 yang di atasnya berdiri bangunan permanen (rumah) dari keseluruhan tanah Penggugat I seluas 3307 m<sup>2</sup>, sedangkan terhadap tanah **sawah yang digunakan sebagai kebun kacang** yang berada sejajar dengan tanah milik Penggugat I dihargai lebih tinggi yakni sebesar  $\pm$  **Rp. 1.700.000,-/m<sup>2</sup>**, dimana hal ini kembali menunjukkan ketidakwajaran ganti rugi yang ditawarkan kepada Penggugat I;
21. Bahwa bidang tanah milik Penggugat I seluas 3000 m<sup>2</sup> dari total luas tanah seluas 3307 m<sup>2</sup> dihitung dan dinilai oleh Tergugat III sebagai tanah empang, **padahal kenyataannya berdasarkan kondisi dilapangan dan didukung oleh data pada nilai ganti kerugian yang dikeluarkan oleh Tergugat III, jika dihitung dan dijumlahkan sesungguhnya tanah empang milik Penggugat I hanya seluas 1133 m<sup>2</sup> akan tetapi oleh Tergugat III tanah empang tersebut dihitung dan dinilai dengan luas 3000 m<sup>2</sup> dimana jelas hal ini sangat merugikan Penggugat I;**
22. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut lagi-lagi menunjukkan adanya kelalaian Tergugat III dalam melakukan perhitungan ganti rugi terhadap bidang tanah milik Penggugat I dimana seharusnya tanah milik Penggugat I seluas 1867 m<sup>2</sup> dari 3000 m<sup>2</sup> juga dihitung sebagai tanah darat karena bentuk/kondisinya memang sebagai tanah darat yang ditamani tanaman-



tanaman buah, dll sehingga seharusnya juga dinilai/dihargai sebesar Rp. 1.700.000/m<sup>2</sup>;

23. Bahwa selain tidak wajar dalam menghitung nilai ganti rugi di atas, faktanya Tergugat III juga lalai dan tidak menghitung ganti rugi terhadap kegiatan usaha milik Para Penggugat sebagaimana yang dengan tegas diakui oleh Tergugat III (Sdr. Theodorus Himawan) pada saat memberikan keterangan pada persidangan perkara No. 561/Pdt.P/2017/PN.Tng yang dengan tegas dan di bawah sumpah menyatakan bahwa dalam perhitungan ganti rugi terhadap tanah milik Penggugat I tersebut belum menghitung ganti rugi atas kegiatan usaha milik Penggugat I, dimana sesuai aturan yang ada dan SPI 306 seharusnya terhadap kegiatan usaha dan biaya alih profesi wajib diperhitungkan ganti ruginya;
24. Bahwa ketidakwajaran lainnya dalam penilaian ganti rugi tanah-tanah milik Para Penggugat juga terlihat dari nilai ganti rugi yang ditawarkan kepada Penggugat II dan III yang lokasinya tanahnya menjadi satu hamparan dengan jenis tanah yang sama, akan tetapi dihargai dengan harga yang berbeda dimana hal ini disebabkan karena Tergugat III mengkualifikasikan tanah milik Penggugat II sebagai tanah sawah dengan kode "TS" sedangkan terhadap tanah Penggugat III, Tergugat III mengkualifikasikannya sebagai tanah empang dengan kode "TE" yang tentu saja hal ini sangat janggal, aneh dan tidak berdasar mengingat tanah Penggugat II dan III menyatu sebagai satu kesatuan berbentuk tanah padat/darat/kering yang di atasnya terdapat tanaman buah (mangga, jeruk, kelapa dll), empang, bangunan kayu dan juga dikelilingi dengan pagar bambu;
25. Bahwa selain itu ternyata dalam menghitung jumlah ganti rugi tersebut Tergugat III juga lalai dan tidak menghitung ganti rugi terhadap tanamanyang ada dan tumbuhdi atas tanah tersebut sehingga jelas hal tersebut sangat merugikan kepentingan Penggugat II dan III, tidak hanya itu, ternyata Tergugat III juga tidak menghitung ganti rugi terhadap kegiatan usaha tambak milik Penggugat II dan III, padahal seharusnya perhitungan ganti kerugian dilakukan terhadap BIDANG PER BIDANG tanah yang meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai;



26. Bahwa tanah-tanah milik Penggugat II dan III yang letaknya berdampingan dan menyatu menjadi 1 (satu) hamparan yang dimiliki bersama oleh Penggugat II dan III selaku pasangan suami istri tersebut dinilai dengan jenis tanah dan harga yang berbeda, yakni :
- 26.1 Tanah seluas 1236 m<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli No. 2284/2012 atas nama Yuliman dihitung dan dinilai sebagai tanah sawah, sehingga ganti rugi yang diberikan atas tanahnya tersebut dinilai sebesar Rp. 524.600.000,- atau setara dengan harga **Rp. 430.000,-/m<sup>2</sup>**; sedangkan;
- 26.2 Tanah seluas 2277 m<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli No. 1530/2012 atas nama Melinah dihitung dan dinilai sebagai tanah empang, sehingga ganti rugi yang diberikan atas tanahnya tersebut dinilai seharga Rp. 1.366.200.000,- atau setara dengan harga **Rp. 600.000,-/m<sup>2</sup>**;
27. Bahwa ketidakwajaran-ketidakwajaran sebagaimana tersebut di atas oleh Para Penggugat telah disampaikan kepada Para Tergugat pada setiap pertemuan dan juga kepada tim *Crisis Center* yang dibentuk Tergugat III, akan tetapi tidak pernah ada tindak lanjut dari Para Tergugat untuk menyelesaikannya, justru ditengah-tengah persoalan mengenai ganti rugi yang tidak wajar dan janggal tersebut Tergugat II malah memilih untuk melakukan penitipan (konsinyasi) uang ganti rugi kepada Para Penggugat tersebut ke Pengadilan Negeri Tangerang dan perhitungan atas nilai ganti rugi terhadap kegiatan usaha Para Penggugat dan juga ganti rugi atas tanamandan bangunan milik Penggugat II dan III tidak pernah diperhitungkan ganti ruginya sampai dengan saat ini;
28. Bahwa disamping itu, Para Penggugat amat dirugikan dengan jumlah/nilai ganti rugi yang akan diberikan atas tanah dan segala sesuatu yang berdiri dan tumbuh di atas tanah milik Para Penggugat yang ditetapkan berdasarkan hasil penilaian oleh Tergugat III tersebut, sebab besaran ganti rugi yang akan diberikan kepada Para Penggugat atas pembebasan tanahnya tersebut amat tidak sebanding dengan kerugian yang nyata-nyata timbul dan diderita oleh Para Penggugat dimana **nilai ganti rugi tersebut tidak mampu dipergunakan untuk memperoleh tanah yang setara dengan manfaat dan nilai ekonomis tanah yang dibebaskan dan terbukti Tergugat III tidak melakukan perhitungan ganti rugi secara komprehensif dan tidak menghitung seluruh komponen yang seharusnya dihitung dalam pemberian ganti kerugian;**

Halaman 10 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



29. Bahwa meskipun Para Penggugat belum sepakat tentang besaran nilai ganti kerugian yang ditawarkan akan tetapi demi kelancaran program pembangunan runway 3 tersebut tetap berjalan Para Penggugat kemudian meminta agar ganti rugi diberikan dalam bentuk lahan pengganti, akan tetapi permintaan Para Penggugat tersebut tidak pernah sekalipun ditanggapi oleh Para Tergugat khususnya Tergugat II, justru secara sepihak Tergugat II telah melakukan penitipan nilai ganti kerugian ke Pengadilan Negeri Tangerang dengan kata lain Para Tergugat memaksa Para Penggugat untuk menerima ganti rugi dengan nilai yang ditentukan oleh Para Tergugat tersebut meskipun perhitungan tersebut terbukti tidak layak, tidak wajar dan bertentangan dengan aturan yang ada;
30. Bahwa selain itu, penitipan (konsinyasi) yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum sebab Tergugat II melakukan penitipan (konsinyasi) ke Pengadilan Negeri Tangerang pada saat musyawarah antara Para Penggugat dan Para Tergugat tentang bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian masih tengah berlangsung dan belum ada kata sepakat ataupun tidak sepakat tentang bentuk dan/atau besaran ganti kerugian yang akan diberikan, akan tetapi Tergugat II tanpa memperhatikan hak Para Penggugat tetap melakukan penitipan (konsinyasi) ke Pengadilan dimana dengan adanya konsinyasi tersebut secara otomatis juga memutus hak Para Penggugat untuk mendapatkan ganti rugi atas bunga masa tunggu;
31. Bahwa perbuatan melawan hukum terkait konsinyasi tersebut juga dapat dibuktikan dengan diterima, diperiksa dan diputusnya permohonan keberatan yang diajukan Para Penggugat selaku Para Pemohon dalam perkara No. 561/Pdt.P/2017/PN.Tng, dimana dalam pertimbangan hukumnya Hakim pemeriksa perkara sependapat bahwa pada saat Tergugat II melakukan konsinyasi saat itu masih berlangsung proses musyawarah dan belum ada kata sepakat atau tidak sepakat (*deadlock*);
32. Bahwa jika mengacu pada ketentuan Pasal 42 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 dengan tegas disebutkan bahwa "*Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian ditiptikan di pengadilan negeri setempat.*"Mengacu pada ketentuan tersebut, terbukti Tergugat II melakukan penitipan

Halaman 11 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



- (konsinyasi) sebelum *deadlock* dan/atau sebelum adanya putusan pengadilan/Mahkamah Agung sehingga jelas hal tersebut melawan hukum.
33. Bahwa dengan adanya penitipan (konsinyasi) tersebut, Para Penggugat diposisikan dalam posisi tidak berdaya dan terpaksa harus kehilangan haknya atas bidang-bidang tanah yang dimilikinya tersebut dengan pemberian ganti rugi yang sangat jauh dari kata layak dan wajar;
34. Bahwa disamping itu, sesungguhnya nilai ganti rugi yang ditawarkan berdasarkan hasil penilaian oleh Tergugat III tersebut terlalu rendah dimana penentuan nilai tersebut telah ditentukan sejak penentuan lokasi pertama kali, yang tentu saja nilai tersebut sudah tidak lagi relevan untuk diberikan saat ini mengingat harga tanah selalu meningkat (dinamis) terlebih sejak meluasnya informasi tentang akan dilakukannya pembangunan runway 3 Bandara Soekarno-Hatta tersebut yang mengakibatkan harga tanah di sekitaran lokasi melonjak drastis, namun demikian **Tergugat I dalam memberikan ganti rugi tetap sesuai dengan nilai yang dikeluarkan oleh Tergugat III dan menyampaikan bahwa nilai/besaran ganti rugi tersebut tidak mungkin dapat berubah dengan alasan apapun;**
35. Bahwa sesuai pengaturan dalam SPI 306 dan UU No. 2 Tahun 2012 juga diatur bahwa Ganti Kerugian diberikan berdasarkan Nilai Penggantian Wajar yaitu nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu properti dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti dimaksud;
36. Bahwa nilai/besaran ganti rugi yang ditentukan sepihak oleh Tergugat I berdasarkan hasil penilaian Tergugat III terbukti telah dibuat tanpa melalui proses/tahapan penilaian yang komprehensif dalam memberikan suatu estimasi atau opini atas nilai ekonomis terhadap bidang tanah milik Para Penggugat yang mengakibatkan penentuan estimasi ganti rugi yang tidak wajar karena terdapat komponen yang terlewatkan di dalam perhitungan ganti rugi atas tanah-tanah milik Para Penggugat seperti usaha budidaya ikan milik Para Penggugat dan ganti rugi atas tanaman milik Penggugat I dan Penggugat III serta pagar kayu milik Penggugat II yang tidak diperhitungkan nilai pengantiannya oleh Tergugat III sehingga proses perhitungan ganti rugi tersebut sangat **jauh dari kata layak dan adil** sebagaimana yang diamanatkan UU No. 2 tahun 2012;

*Halaman 12 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



37. Bahwa dalam perhitungan pemberian Ganti Kerugian tersebut juga terjadi ketidakseragaman **harga yang ditawarkan untuk tanah-tanah yang dibebaskan tersebut meskipun letak dan kondisi tanahnya sama dan berdekatan serta besaran hasil penilaian yang menjadi pedoman pemberian ganti rugi tersebut juga sering berubah-ubah** yang menunjukkan bahwa penentuan harga tersebut telah dilakukan tidak sesuai dengan tata cara dan mekanisme serta parameter yang jelas dan telah mengabaikan prinsip-prinsip penilaian yang baku dan layak;
38. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, secara tegas menyatakan sebagaimana dikutip:

*“Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:*

- a. kemanusiaan;*
  - b. keadilan;*
  - c. kemanfaatan;*
  - d. kepastian;*
  - e. keterbukaan;*
  - f. kesepakatan;*
  - g. keikutsertaan;*
  - h. kesejahteraan;*
  - i. keberlanjutan; dan*
  - j. keselarasan”;*
39. Bahwa penjelasan Pasal 2 huruf a, b, e, f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan:
- a. Asas kemanusiaan adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.*
  - b. Asas keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.*
  - e. Asas keterbukaan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada*



masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah;

- f. **Asas kesepakatan** adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama;
40. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 9 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dengan tegas juga menyatakan:
- (1) *Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara **kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.***
  - (2) *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan **pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil;***
41. Bahwa disamping itu, sesuai ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, secara tegas juga menyatakan :
- “Asas Umum Pemerintahan yang Baik yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas:*
- a. *kepastian hukum;*
  - b. *kemanfaatan;*
  - c. **ketidakberpihakan;**
  - d. **kecermatan;**
  - e. **tidak menyalahgunakan kewenangan;**
  - f. **keterbukaan;**
  - g. *kepentingan umum; dan*
  - h. **pelayanan yang baik”;**
42. Bahwa di dalam penjelasan Pasal 2, Pasal 10 huruf c, d, e, f Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, menyatakan:
- c. **Asas ketidakberpihakan** adalah asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif;
  - d. **Asas kecermatan** adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan

Halaman 14 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan;

- e. **Asas tidak menyalahgunakan kewenangan** adalah asas yang mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampuradukkan kewenangan;
- f. **Asas keterbukaan** adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara.
43. Bahwa berdasarkan rangkaian kronologis dan ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut di atas, penentuan dan pemberian ganti rugi atas tanah-tanah milik Para Penggugat terbukti tidak didasarkan pada hasil analisis terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan serta tidak menghitung seluruh komponen yang seharusnya turut dihitung yang menjadi parameter dan prinsip-prinsip penilaian yang baik yang mengakibatkan munculnya hasil penilaian yang tidak wajar, tidak dapat dipertanggungjawabkan dan berubah-ubah sehingga **SANGAT BERTENTANGAN** dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta **TIDAK MENCERMINKAN** Asas Umum Pemerintahan yang Baik (*General Principle of Good Government*) yang terkandung di dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
44. Bahwa disamping itu, Para Tergugat juga tidak pernah transparan kepada Para Penggugat mengenai perhitungan nilai ganti rugi terhadap tanah-tanah milik Para Penggugat dimana Para Penggugat tidak pernah diberikan rincian tentang perhitungan tersebut meskipun Para Penggugat telah meminta secara lisan maupun melalui permintaan resmi (tertulis) sebagaimana surat permohonan No. 072/HP/IX/2017 tertanggal 4 September 2017 ditujukan kepada Tergugat I dan surat No. 071/HP/IX/2017 tertanggal 6 September 2017 ditujukan kepada Tergugat

Halaman 15 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



III yang sampai dengan diajukannya gugatan ini Para Tergugat tidak pernah memberikan respon/tanggapan apapun terkait permintaan tersebut yang semakin menunjukkan sikap arogansi Para Tergugat yang jelas-jelas tidak melaksanakan asas keterbukaan/transparansi dalam pemberian ganti kerugian tersebut;

45. Bahwa bahkan Para Penggugat telah 2 (dua) kali mendatangi kantor *Crisis Center* yang dibentuk Tergugat III untuk meminta rincian ganti kerugian atas tanah-tanah milik Para Penggugat, akan tetapi Para Penggugat tidak pernah menerima rincian ganti rugi yang valid dari pihak Tergugat III sampai dengan saat ini;
46. Bahwa Para Penggugat sesungguhnya tidak pernah berniat untuk menjual/mengalihkan kepemilikan atas tanah-tanahnya tersebut, akan tetapi demi tetap mendukung program pembangunan pemerintah Para Penggugat bersedia untuk melepaskan kepemilikan hak atas tanahnya tersebut dengan pemberian ganti rugi yang layak dan adil demi kelanjutan kehidupan Para Penggugat, dimana dalam hal ini Penggugat I hanyalah masyarakat biasa dengan keterbatasan pendidikan dan pengalaman yang selama ini hanya bergantung dari kegiatan usaha tambak ikan yang dijalankan diatas tanahnya tersebut sehingga apabila tanah tersebut diperlukan oleh Tergugat II, maka sudah semestinya Tergugat II memberikan ganti rugi yang layak baik dalam bentuk lahan pengganti atau dalam bentuk uang yang dapat dipergunakan Para Penggugat untuk membeli tanah pengganti yang sepadan;
47. Bahwa Para Tergugat selaku otoritas/pejabat/penguasa semestinya dapat bertindak sebagai pengayom masyarakat dan dapat berlaku secara bijak dan adil, bukan justru dengan kekuasaannya mengabaikan hak Para Penggugat dengan berlindung dibalik kausa "kepentingan umum" melakukan kesewenang-wenangan terhadap Para Penggugat sebab sampai kapanpun Para Penggugat tidak akan pernah mampu mengimbangi kekuasaan (*power*) yang dimiliki Para Tergugat tersebut;
48. Bahwa selain itu, sesungguhnya permohonan Para Penggugat untuk mendapatkan ganti rugi berupa tanah pengganti yang pernah diajukan kepada Tergugat II diajukan dengan tetap mengacu dan berpedoman pada ketentuan Pasal 36 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dimana undang-undang tersebut secara eksplisit tetap menjunjung

*Halaman 16 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



tinggi dan menjamin hak-hak hukum para pihak yang berhak (vide Pasal 3 UU No. 2 Tahun 2012) termasuk untuk mendapatkan ganti rugi dalam bentuk tanah pengganti dimana permintaan ini diajukan sebagai akibat pemberian ganti rugi berupa uang yang tidak mampu digunakan untuk mendapatkan lahan pengganti yang setara;

49. Bahwa mengacu pada ketentuan di atas dan rangkaian kronologis sebagaimana Para Penggugat utarakan di atas, maka sangat jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat terhadap Para Penggugat diantaranya Para Tergugat telah lalai dan tidak menghitung ganti rugi terhadap kegiatan usaha Para Penggugat, tidak menghitung bangunan pagar kayu milik Penggugat II serta tidak menghitung ganti rugi atas tanaman yang ada dan tumbuh di atas tanah milik Penggugat II dan III, dan kemudian Tergugat II justru melakukan konsinyasi ke Pengadilan Negeri Tangerang pada saat musyawarah masih tengah berlangsung dimana permintaan lahan pengganti yang dimintakan Para Penggugat belum pernah ditanggapi oleh Tergugat II selaku instansi yang memerlukan tanah dan belum pernah ada pernyataan musyawarah gagal (*deadlock*), sehingga sangat tidak berdasar hukum Tergugat II tiba-tiba saja mengajukan permohonan konsinyasi ke Pengadilan Negeri Tangerang, **dimana hal tersebut dikuatkan oleh pertimbangan hukum hakim yang memeriksa perkara keberatan Nomor 561/Pdt.P/2017/PN.Tng yang secara tegas yang pada pokoknya menyatakan bahwa sesungguhnya musyawarah antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II masih berlangsung terkait dengan permintaan lahan pengganti yang dimintakan Para Penggugat;**
50. Bahwa rangkaian perbuatan di atas jugamemperlihatkan arogansi dan kesewenang-wenangan yang dilakukan Para Tergugat terhadap Para Penggugat dan dalam hal ini telah terjadi perampasan/pengambilalihan secara paksa terhadap tanah-tanah milik Para Penggugat selaku pemilik dan pihak yang berhak atas tanah yang akan dibangun Proyek Runway 3 tersebut;
51. Bahwa sesungguhnya pembebasan tanah-tanah milik Para Penggugat untuk pembangunan Runway 3 Bandara Soekarno-Hatta tersebut akan difungsikan untuk tujuan komersil dimana tidak seluruh masyarakat mampu atau dapat ikut menikmati pembangunan tersebut melainkan hanya kalangan tertentu sajabukan murni untuk kepentingan umum seperti

Halaman 17 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



layaknya pembangunan jalan umum ataupun jembatan umum yang bisa diakses seluruh warga masyarakat secara bebas dan tidak dikenakan biaya, dimana terkait hal ini bahkan Penggugat I sendiri belum pernah sekalipun merasakan fasilitas transportasi yang dibangun dan dikelola Tergugat II tersebut karena keterbatasan ekonomi, akan tetapi dalam hal ini Para Penggugat yang harus dipaksa untuk menanggung kerugian yang sangat besar demi keuntungan yang nantinya dinikmati sepenuhnya oleh Tergugat II, meskipun dalam hal ini Penggugat I terancam tidak akan dapat melanjutkan kegiatan usahanya demi menopang kehidupan keluarganya akibat tanah yang dimilikinya dirampas dengan pemberian ganti rugi yang tidak layak dan tidak dapat digunakan untuk mendapatkan lahan pengganti yang setara;

52. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut dapat dikualifikasikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum** yang telah menimbulkan kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil bagi Para Penggugat sebagaimana diatur dan dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa:

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;*

53. Bahwa menurut pendapat **Prof. Rosa Agustina**, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), halaman 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat sebagai mana dikutip:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
3. Bertentangan dengan kesusilaan
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

54. Bahwa suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melanggar hukum yang memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata jika di dalam perbuatan tersebut memenuhi unsur :

- a. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- b. Ada unsur kesalahan;
- c. Menimbulkan kerugian;
- d. Memiliki hubungan sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Halaman 18 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



55. Bahwa berdasarkan *Arrest Hoge Raad* (Putusan MA-nya Belanda, red) terhadap kasus antara *Lidenbaum vs Cohen* pada tahun 1919, pengertian perbuatan melawan hukum menjadi lebih luas, yaitu:

*“Berbuat atau tidak berbuat yang (1) melanggar hak orang lain; atau (2) bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku; atau (3) bertentangan dengan kesusilaan; atau (4) bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri dan barang orang lain”.*

(1) *Melanggar hak orang lain.*

(2) *Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku adalah hanya kewajiban-kewajiban yang dirumuskan dalam aturan undang-undang (dalam arti materiel, yaitu aturan yang mengikat secara umum yang berasal dari kekuasaan yang memiliki wewenang).*

(3) *Bertentangan dengan kesusilaan.*

*Tanggung jawab keperdataan tidak cukup dengan mematuhi aturan-aturan tingkah laku dalam undang-undang saja, melainkan harus pula dipatuhi norma-norma sopan santun yang tidak tertulis.*

*Bertentangan dengan kecermatan, aturan-aturan yang mencegah orang lain terjerumus ke dalam bahaya; Aturan-aturan yang melarang merugikan kepentingan orang lain ketika menyelenggarakan kepentingan sendiri (Cf. HR 17-11-1967. NJ 1968, 42; Pos/Van den Bosch).*

56. Bahwa tidak hanya itu, yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut M.A.Moegni Djodjodirdjo di dalam bukunya yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum” adalah *“Kealpaan berbuat, yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar kesusilaan ataupun bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat tentang orang lain atau barang.”*

57. Bahwa lebih lanjut sesuai ketentuan Pasal 1366 KUHPerdata juga disebutkan bahwa *“Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan oleh perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.”*

58. Bahwa perbuatan melawan hukum Para Tergugat tersebut nyata-nyata telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat baik kerugian materiil maupun immateriil sebagaimana diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdata, dengan perincian sebagai berikut :

Halaman 19 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



a. Kerugian materiil yang diderita Para Penggugat adalah dengan perincian sebagai berikut :

- Hilangnya hak dan kebebasan Penggugat I untuk menikmati dan mengambil manfaat atas tanah seluas 3307 m<sup>2</sup> milik Penggugat I berikut dengan segala sesuatu yang ada di atasnya sebesar Rp. 9.921.000.000,-;
- Hilangnya hak dan kebebasan Penggugat II untuk menikmati dan mengambil manfaat atas tanah seluas 1236 m<sup>2</sup> milik Penggugat II berikut segala sesuatu yang ada di atasnya sebesar Rp. 1.854.000.000,-;
- Hilangnya hak dan kebebasan Penggugat III untuk menikmati dan mengambil manfaat atas tanah seluas 2245 m<sup>2</sup> milik Penggugat III berikut segala sesuatu yang ada di atasnya sebesar Rp. 3.415.500.000,-;

b. Kerugian immateriil berupa terganggunya konsentrasi dan pikiran Para Penggugat karena permasalahan ini sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluhmiliar rupiah);

1. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan ini apabila nantinya gugatan Para Penggugat ini dikabulkan, maka mohon kiranya diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Soekarno-Hatta International Airport Building 600, PO Box 1001-Jakarta 19120 Tangerang.

59. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya dan fakta-fakta hukum yang telah terurai di atas, maka mohon kiranya yang mulia majelis hakim berkenan menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi;

60. Bahwa untuk menjamin agar segera dilaksanakannya isi putusan *aquo* oleh Para Tergugat apabila gugatan Para Penggugat ini nantinya dikabulkan, maka cukup beralasan hukum apabila Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini sebesar Rp. 5.000.000,-/hari (lima juta rupiah per hari).

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka mohon kiranya yang mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berkenan untuk memeriksa dan memutuskan :

Halaman 20 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Kerugian materiil yang diderita Para Penggugat adalah dengan perincian sebagai berikut :
    - Hilangnya hak Penggugat I untuk menikmati dan mengambil manfaat atas tanah seluas 3307 m<sup>2</sup> milik Penggugat I berikut dengan segala sesuatu yang ada di atasnya sebesar Rp. 9.921.000.000,-;
    - Hilangnya hak Penggugat II untuk menikmati dan mengambil manfaat atas tanah seluas 1236 m<sup>2</sup> milik Penggugat II berikut segala sesuatu yang ada di atasnya sebesar Rp. 1.854.000.000,-;
    - Hilangnya hak Penggugat III untuk menikmati dan mengambil manfaat atas tanah seluas 2245 m<sup>2</sup> milik Penggugat III berikut segala sesuatu yang ada di atasnya sebesar Rp. 3.415.500.000,-;
  - b. Kerugian immateriil berupa terganggunya konsentrasi dan pikiran Para Penggugat karena permasalahan ini sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Soekarno-Hatta International Airport Building 600, PO Box 1001-Jakarta 19120 Tangerang;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini sebesar Rp. 5.000.000,-/hari (lima juta rupiah per hari).
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam setiap tingkat peradilan;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bonno*).

Halaman 21 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir kuasanya tersebut diatas, Tergugat I hadir Kuasanya **Sumarkan, SH., Asep Sarip Hidayat, SH., Amin, SH., Asep Erwin, SH., dan Pit Gunawan, SH.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Januari 2018 Nomor : 42/SK.36.03/1/2018, Tergugat II hadir Kuasanya **Tri Hartanto, S.H., M.Kn dan Akbar Surya Lantoranda, S.H.**, para Advokat pada kantor hukum "SIP Law Firm" berkedudukan di No.7 Building, Jl. Buncit Raya No.7, Jakarta Selatan 12760, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2018, untuk Tergugat III hadir Kuasanya **Rizky Teguh Sudaryanto, SH.**, dan **Hanafiah Siregar** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 April 2018 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk R. lim Nurohim, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Maret 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Jawaban dan Eksepsi Kompetensi Absolut serta Eksepsi Kompetensi Relatif, maka dalam putusan ini yang akan Majelis Hakim pertimbangkan hanya eksepsi terhadap Kompetensi Absolut dan Kompetensi Relatif tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan jawabannya tertanggal 2 April 2018, selengkapnya sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI :

### 1. Eksepsi Kewenangan Absolut Mengadili

Alasan hukumnya :

- a. bahwa perihal gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah Gugatan Perbuatan Melawan hukum Oleh Penguasa (*Onrechtmatige Overheidsdaad*);
- b. bahwa Tergugat I selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara International Soekarno-Hatta dalam pelaksanaannya telah sesuai dengan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Halaman 22 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



c. bahwa Para Penggugat pada intinya mendalilkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penguasa (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), tentunya untuk memeriksa, memutus dan/atau mengadilinya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena pengajuan gugatan ini pantas diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara, dan atau merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

## 2. Eksepsi Kewenangan Relatif Mengadili

Alasan hukumnya :

- a. bahwa Tergugat I sebagai pihak yang digugat oleh Para Penggugat telah sangat terang dan jelas berkedudukan di Kabupaten Tangerang;
- b. bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat telah sangat terang dan jelas berada di Kabupaten Tangerang;
- c. bahwa menurut Tergugat I tentunya untuk memeriksa, memutus dan/atau mengadilinya adalah Pengadilan Negeri Tangerang;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena pengajuan gugatan ini pantas diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang, dan/atau merupakan kewenangan relatif mengadili dari Pengadilan Negeri Tangerang, maka sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

## 3. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kabur dan/atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Alasan hukumnya :

- a. bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya pada intinya mendalilkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penguasa (*Onrechtmatige Overheidsdaad*);
- b. bahwa akan tetapi pada petitumnya pada intinya Para Penggugat memohon agar menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi;



- c. bahwa menurut Tergugat I, Para Penggugat telah mencampur-adukan hukum acara, yaitu tentang Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penguasa (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) dan permohonan ganti rugi;
- d. bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. "*suatu perkara yang tunduk pada suatu Hukum Acara yang bersifat khusus, tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada Hukum Acara umum, sekalipun kedua perkara itu erat hubungannya satu sama lain*"; (vide. Putusan MARI. tanggal 20 Desember 1972 Nomor: 677 K/SIP/1972)

Berdasarkan uraian tersebut di atas karena Para Penggugat telah sangat nyata mencampur-adukan Hukum Acara, maka gugatan Para Penggugat dapat dinyatakan dan/atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) dan sudah sepantasnya gugatan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### 4. Gugatan Para Penggugat *ErrorIn Persona*

bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara International Soekarno-Hatta dalam pelaksanaannya telah sesuai dengan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I sudah sesuai dengan prosedur, maka Para Penggugat tidak dapat hanya dengan mengatakan dan mengklaim bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi Para Penggugat sendiri tidak dapat menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum apa dan dimana yang telah dilakukan oleh Tergugat I, sehingga telah mengakibatkan Para Penggugat merasa dirugikan akan kepentingannya;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar kiranya untuk menolak gugatan ini untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena apa yang dilakukan oleh Tergugat I dalam melakukan tugas dan fungsinya tidak ada yang melanggar hukum maupun melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

#### B. DALAM POKOK PERKARA:

1. bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam **Jawaban** ini;
3. bahwa kegiatan pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara International Soekarno-Hatta, telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum dan Peraturan Pelaksanaannya;
4. bahwa menanggapi dalil posita Para Penggugat angka 23, 24 dan 25 halaman 10 dan 11, pada intinya terhadap keberatan bentuk dan nilai ganti kerugian Para Pemohon Keberatan (/c. Para Penggugat) oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam Perkara Nomor: 561/PDT.P/2017/PN.TNG telah diputus tanggal 29 Agustus 2017 yang amarnya berbunyi:

## **MENGADILI**

- *Menolak Pemohonan Keberatan dari Para Pemohon Keberatan tersebut;*
  - *Menghukum Para Pemohon Keberatan membayar biaya perkara yang ditetapkan sebesar Rp. 558.000,- (lima ratus lima puluh delapan ribu rupiah).*
5. bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam Putusan Perkara Nomor : 561/PDT.P/2017/PN.TNG tanggal 29 Agustus 2017 halaman 69 dan halaman 70 pertimbangan hukumnya “ *maka Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat bahwa hasil penilaian yang dikeluarkan oleh Tim Penilai (appraisal) atas tanah-tanah milik Pemohon Keberatan I, Pemohon Keberatan II dan Pemohon Keberatan III bersifat mengikat sehingga permohonan keberatan dari Para Pemohon Keberatan pada petitum angka 2 tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;*”;
  6. bahwa petitum Para Penggugat yang memohon agar menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang berakibat merugikan Para Penggugat, dengan ini Tergugat I menanggapi sebagai berikut:
    - a. bahwa telah Tergugat I uraikan bahwa kegiatan pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara International Soekarno-Hatta, yang dilaksanakan oleh Tergugat I selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah, telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012

*Halaman 25 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

- b. bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata yaitu, *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;
- c. bahwa Munir Fuady, SH., MH., LL.M., dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum halaman 10 menyatakan : *"Sesuai dengan Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:*
  1. *Ada Suatu Perbuatan.*
  2. *Perbuatan Itu Melawan Hukum.*
  3. *Ada Kesalahan dari Pelaku.*
  4. *Ada Kerugian Korban.*
  5. *Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian."*
- d. bahwa syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, sehingga tidak terpenuhinya salah satu syarat saja tidak dapat menyatakan suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum;
- e. bahwa dari Pasal 1365 KUH Perdata tersebut dapat disimpulkan perbuatan Tergugat I jelas tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dengan alasan sebagai berikut:
  - 1) Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum, karena segala tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah dalam rangka menjalankan tugas berdasarkan Peraturan Perundang-undangan;
  - 2) bahwa Tergugat I tidak melakukan kesalahan apapun, karena Tergugat I dalam menjalankan kewenangannya telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
  - 3) bahwa Keputusan Pemerintah/Penguasa (*l'*c. Tergugat I) selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah selalu dianggap sah sampai

Halaman 26 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



dengan keputusan tersebut dinyatakan dibatalkan atau dicabut, karena keputusan pemerintah bersifat memaksa;

- 4) bahwa bila Para Penggugat mendalilkan apa yang telah Tergugat I lakukan adalah suatu Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Pemerintah/Penguasa {*Onrechmatige Overheidsdaad*) tentunya bukan kewenangan Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) untuk memeriksa dan memutusnya, tentunya yang berwenang untuk memeriksa, memutus dan mengadilinya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

berdasarkan uraian tersebut diatas, terlihat sekali Para Penggugat telah mencampur-adukkan gugatan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatigdaad*) dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Pemerintah/Penguasa (*Onrechmatige Overheidsdaad*) dimana hal ini tidak dibenarkan karena melanggar hukum beracara, sehingga gugatan yang diajukan Para Penggugat menjadi kabur dan/atau tidak jelas (*Obscuur Libel*);

7. bahwa posita maupun petitum Para Penggugat yang pada intinya mohon dinyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan milik Tergugat II, menurut hemat Tergugat I tindakan penyitaan memaksakan kebenaran gugatan Para Penggugat, padahal dalam hal ini telah sangat jelas dan nyata Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum, Para Tergugat hanya melaksanakan tugas pokok dan fungsinya sebagaimana Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
8. bahwa petitum Para Penggugat angka 6 halaman 24 yang memohon agar menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu {*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun Kasasi, dengan ini Tergugat I menanggapi sebagai berikut:
  - Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 03/1971 tanggal 17 Mei 1971 "*agar sedapat mungkin Pengadilan Negeri tingkat pertama jangan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun diajukan perlawanan atau banding.*";

Halaman 27 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1978 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 yang menginstruksikan agar : *"hakim berhati-hati dalam menjatuhkan putusan serta merta karena akan mendapat kesulitan dikemudian hari untuk mengembalikan segala sesuatunya dalam keadaan semula bila ternyata kemudian putusan Pengadilan Negeri tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung dan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama";*

Bahwa permohonan Para Penggugat agar dalam perkara a quo diputus dengan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) haruslah ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim;

- 9. bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat yang tidak ditanggapi bukanlah merupakan dalil yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I, akan tetapi karena sudah tidak ada relevansinya dengan Tergugat I.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat I memohon sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, berkenaan dengan perkara ini:

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini.

## **SURSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal 2 April 2018, selengkapnya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

Halaman 28 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



## PENGADILAN JAKARTA SELATAN TIDAK BERWENANG UNTUK MENGADILI PERKARA A QUO (RELATIVE COMPRTITIE)

1. Bahwa setelah Kami teliti gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan PARA PENGGUGAT justru pada pokoknya dalil gugatan yang diajukan mengenai keberatan atas bentuk/besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana telah Kami uraikan pada angka 17 dalam jawaban TERGUGAT II.
2. Bahwa setelah Kami teliti meskipun dalil yang dikemukakan PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo adalah perbuatan melawan hukum, namun Gugatan PARA PENGGUGAT justru pada pokoknya mengenai keberatan atas bentuk/besarnya ganti kerugian atas bidang-bidang tanah milik PARA PENGGUGAT untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta bagi kepentingan umum.
3. Bahwa suatu perkara yang tunduk pada hukum acara yang bersifat khusus tidak dapat di gabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada hukum acara yang bersifat umum, sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung No. 677/K/SIP/1972 tanggal 20 Desember 1972, selanjutnya Kami kutip sebagai berikut:

“Suatu perkara yang tunduk pada suatu hukum acara yang bersifat khusus tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada hukum acara yang bersifat umum, sekalipun kedua perkara itu erat hubungannya satu sama lain”

Note: Penebalan dan garis bawah oleh TERGUGAT II

4. Bahwa mengenai keberatan atas bentuk/besarnya ganti kerugian terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat mengajukan permohonan keberatan di Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi lokasi objek pengadaan tanah yaitu Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana telah diatur SECARA KHUSUS pasal 38 ayat (1) UU PENGADAAN TANAH PEPRES Jo. pasal 73 ayat (1) PENGADAAN TANAH Jo. pasal 3 jo Pasal 8 ayat (1) PERMA PENGADAAN TANAH Selengkapny Kami kutip pasal 38 ayat (1) UU PENGADAAN TANAH Jo. pasal 73 (1) PEPRES PENGADAAN TANAH Jo. pasal 3 Jo pasal 8 ayat (1) PERMA PENGADAAN TANAH yakni sebagai berikut:

### UU PENGADAAN TANAH

#### Pasal 38

- (1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan

*Halaman 29 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)”

**PEPRES PENGADAAN TANAH**

**Pasal 73**

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

**PERMA PENGADAAN TANAH**

**Pasal 3**

“Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan dalam bentuk -permohonan”

**Pasal 8**

- (1) Keberatan diajukan kepada Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi lokasi objek Pengadaan Tanah”
5. Bahwa maka jelas dan tidak terbantahkan Pengadilan yang yang berwenang untuk mengadili terhadap perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Tangerang BUKAN Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka jelas dan tidak terbantahkan Pengadilan yang yang berwenang untuk mengadili terhadap perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Tangerang BUKAN Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, telah diatur SECARA KHUSUS dalam pasal 38 ayat (1) UU PENGADAAN TANAH PEPRES Jo. pasal 73 ayat (1) PENGADAAN TANAH Jo. pasal 3 jo Pasal 8 ayat (1) PERMA PENGADAAN TANAH, sehingga cukup beralasan dan berdasarkan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan a auo dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) f”GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BENAR (PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING)
7. Bahwa PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap PARA TERGUGAT sebagaimana dalil pada angka 52 halaman 20 Gugatan a auo.

*Halaman 30 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



Selengkapnya Kami kutip dalil PARA PENGGUGAT pada angka 52 halaman 20 Gugatan a quo yakni sebagai berikut:

"52. Bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial bagi Para Penggugat sebagaimana diatur dan dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"

8. Bahwa perbuatan melawan hukum adalah setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata. Selengkapnya Kami kutip pasal 1365 KUH Perdata, yakni sebagai berikut: Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."
9. Bahwa sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap, S.H dalam buku Hukum Acara Perdata, Karangan terbitan Sinar Grafika, perbuatan melawan hukum terdapat dua unsur yang harus dibuktikan yang terdiri dari:
  - Adanya kesalahan pelaku baik disengaja (wilful) atau karena kelalaian (negligence)
  - Kerugian yang dialami, merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum
10. Bahwa setelah Kami teliti meskipun dalil yang dikemukakan PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo adalah perbuatan melawan hukum, namun Gugatan PARA PENGGUGAT justru pada pokoknya mengenai keberatan atas bentuk/ besarnya ganti kerugian atas bidang-bidang tanah milik PARA PENGGUGAT untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta guna kepentingan umum.  
Selengkapnya Kami kutip dalil PARA PENGGUGAT pada angka 16 dalam halaman 8, angka 20 halaman 9, angka 26 halaman 11, angka 28 dan angka 29 Halaman 12 dalam gugatan a quo sebagai berikut:

*Halaman 31 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



“16. Bahwa selain itu, terkait dengan perhitungan Ganti Kerugian terhadap tanah milik Penggugat I yang menurut Tergugat I sudah final tersebut, faktanya nilai ganti kerugian yang ditawarkan sering berubah-ubah sehingga tidak ada kejelasan dan kepastian bagi Penggugat I mengenai perhitungan nilai ganti rugi tersebut. Adapun perubahan yang dimaksud adalah:

16.1. Bahwa pada awalnya tanah milik Penggugat I seluas 3.307 m<sup>2</sup> tersebut diberikan ganti rugi sebesar Rp. 6.042.861.207;

16.2. Bahwa terhadap tawaran tersebut Penggugat I belum dapat menerimanya karena nilai tersebut masih dianggap tidak setara dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat I;

16.3. Bahwa kemudian Penggugat I kembali menerima tawaran pemberian ganti rugi atas tanahnya tersebut sebesar Rp. 7.907.356.109,- dimana terhadap tawaran tersebut Penggugat I menyatakan setuju dan akan menerima ganti rugi serta bersedia melepaskan tanah Penggugat I seluas 3.307 m<sup>2</sup> tersebut dengan nilai ganti rugi sebesar Rp. 7.907.356.109,-;

16.4. Bahwa akan tetapi ketika Penggugat I hendak mengurus dan mengambil ganti rugi tersebut tiba-tiba Penggugat I kembali menerima pemberitahuan bahwa ganti rugi atas tanah tersebut diturunkan kembali nilai ganti ruginya dan hanya dinilai sebesar Rp. 5.561.846.642,- yang tentu saja nilai ini sangat sulit untuk dapat diterima Penggugat I karena tidak dapat digunakan untuk mendapatkna lahan pengganti yang setara nilai ekonomisnya dengan lahan milik Penggugat P,”

20. Bahwa disamping itu, tanah milik Penggugat I tersebut kondisi tanahnya adalah tanah kering/pekarangan yang di atasnya berdiri bangunan rumah tempat tinggal Penggugat I (Apih) dan keluarganya yang telah ditinggali selama belasan tahun lamanya, lokasinya juga tepat berada dipinggir jalan akses utama di wilayah tersebut, akan tetapi hanya dihargai sebesar Rp. 1.700.000,-/m<sup>2</sup> itupun perhitungan Rp. 1.700.000,-/m<sup>2</sup> hanya dikenakan terhadap tanah seluas 307 yang di atasnya berdiri bangunan permanen (rumah) dari keseluruhan tanah Penggugat I seluas 3307 m<sup>2</sup>, sedangkan terhadap tanah sawah yang digunakan sebagai kebun kacang yang berada sejajar dengan tanah milik Penggugat I dihargai lebih tinggi yakni sebesar ± Rp.



- 1.700.000,-/m<sup>2</sup>, dimana hal ini kembali menunjukkan ketidakwajaran ganti rugi yang ditawarkan kepada Penggugat I;
26. Bahwa tanah-tanah milik Penggugat II dan III yang letaknya berdampingan dan menyatu menjadi 1 (satu) hamparan yang dimiliki bersama oleh Penggugat II dan III selaku pasangan suami istri tersebut dinilai dengan jenis tanah dan harga yang berbeda, yakni:
- 26.1. Tanah seluas 1236 m<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli No. 2284/2012 atas nama Yuliman dihitung dan dinilai sebagai tanah sawah, sehingga ganti rugi yang diberikan atas tanahnya tersebut dinilai sebesar Rp. 524.600.000,- atau setara dengan harga Rp. 430.000,-/m<sup>2</sup> sedangkan;
- 26.2. Tanah seluas 2277 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli No. 1530/2012 atas nama Melinah dihitung dan dinilai sebagai tanah empang, sehingga ganti rugi yang diberikan atas tanahnya tersebut dinilai seharga Rp. 1.366.200.000,- atau setara dengan harga Rp. 600.000,-/m<sup>2</sup>;"
28. Bahwa disamping itu, Para Penggugat amat dirugikan dengan jumlah/nilai ganti rugi yang akan diberikan atas tanah dan segala sesuatu yang berdiri dan tumbuh di atas tana milik Para Penggugat yang ditetapkan berdasarkan hasil penilai oleh Tergugat III tersebut, sebab besaran ganti rugi yang akan diberikan kepada Para Penggugat atas pembebasan tanahnya tersebut amat tidak sebanding dengan kerugian yang nyata-nyata timbul dan diderita oleh Para Penggugat dimana nilai ganti rugi tersebut tidak mampu dipergunakan untuk memperoleh tanah yang setara dengan manfaat dan nilai ekonomis tanah yang dibebaskan dan terbukti Tergugat III tidak melakukan perhitungan ganti rugi secara komprehensif dan tidak menghitung seluruh komponen yang seharusnya dihitung dalam pemberian ganti kerugian;
29. Bahwa meskipun Para Penggugat belum sepakat tentang besaran nilai ganti kerugian yang ditawarkan akan tetapi demi kelancaran program pembangunan runway 3 tersebut tetap berjalan Para Penggugat kemudian meminta agar ganti rugi diberikan dalam bentuk lahan pengganti, akan tetapi permintaan Para Penggugat tersebut tidak pernah sekalipun ditanggapi oleh Para Tergugat khususnya Tergugat II, justru secara sepihak Tergugat II teklah melakukan penitipan nilai ganti kerugian di Pengadilan Negeri Tangerang dengan kata lain Para

*Halaman 33 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



Tergugat memaksa Para Penggugat untuk menerima ganti rugi dengan nilai yang ditentukan oleh Para Tergugat tersebut meskipun perhitungan tersebut terbukti tidak layak, tidak wajar dan bertentangan dengan aturan yang ada;

11. Bahwa suatu perkara yang runduk pada hukum acara yang bersifat khusus tidak dapat di gabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada hukum acara yang bersifat umum, sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung No. 677/K/SIP/1972 tanggal 20 Desember 1972, selanjutnya kami kutip sebagai berikut:

“Suatu perkara yang tunduk pada suatu hukum acara yang bersifat khusus tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada hukum acara yang bersifat umum, sekalipun kedua perkara itu erat hubungannya satu sama lain”

Note: Penebalan dan garis bawah oleh TERGUGAT II

12. Bahwa mengenai keberatan atas bentuk/besarnya nilai ganti kerugian atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah diatur SECARA KHUSUS dalam pasal 38 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut “UU PENGADAAN TANAH”) Jo. pasal 73 ayat (1) Perpres No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum beserta dengan perubahan-perubahannya (selanjutnya disebut “PEPRES PENGADAAN TANAH”) Jo. Pasal 3 Jo 8 ayat (1) Perma 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut “PERMA PENGADAAN TANAH”).

Selengkapnya Kami kutip pasal 38 ayat (1) UU PENGADAAN TANAH Jo. pasal 73 (1) PEPRES PENGADAAN TANAH Jo. pasal 3 Jo pasal 8 ayat (1) PERMA PENGADAAN TANAH yakni sebagai berikut  
UU PENGADAAN TANAH

**Pasal 38**

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

PEPRES PENGADAAN TANAH

*Halaman 34 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



Pasal 73

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

PERMA PENGADAAN TANAH

Pasal 3

“Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan dalam bentuk permohonan” Pasal 8

“(1) Keberatan diajukan kepada Pengadilan yang ivilayah hukumnya meliputi lokasi objek Pengadaan Tanah”

13. Bahwa dalam consideran PERMA PENGADAAN TANAH pada pokoknya menerangkan bahwa untuk kelancaran pemeriksaan keberatan terhadap bentuk/besarnya nilai ganti kerugian untuk kepentingan umum dan penitipan telah ditetapkan secara khusus oleh Mahkamah Agung, Selengkapnya Kami akan mengutip consideran dalam PERMA PENGADAAN TANAH yakni sebagai berikut:

“MENIMBANG:a. bahwa berdasarkan Pasal 37 dan pasal 38 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan pada musyawarah antara lembaga pertanahan dengan pihak yang berhak, dan dalam hal musyawarah penetapan ganti kerugian tidak mencapai kesepakatan, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri untuk memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;”

- b. bahwa sesuai dengan Pasal 39 dan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah penetapan ganti kerugian tetapi tidak mengajukan keberatan ke pengadilan negeri atau menolak putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, ganti kergugian ditiptikan di pengadilan negeri; c. bahwa untuk kelancaran pemeriksaan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke pengadilan negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana

Halaman 35 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Mahkamah Agung tentang Tata Cara Pengajuan keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.”

Note: Penebalan dan garis bawah oleh TERGUGAT II

14. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut diatas sudah sepatutnya quadnon PARA PENGGUGAT keberatan atas bentuk/besarnya ganti kerugian atas bidang-bidang tanah milik PARA PENGGUGAT untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta bagi kepentingan umum, mengajukan Permohonan Keberatan di Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi lokasi objek pengadaan tanah yaitu Pengadilan Negeri Tangerang BUKAN mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
15. Bahwa selanjutnya menjadi jelas dan tidak tebantahkan gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN KETENTUAN HUKUM YANG BENAR, oleh karena Gugatan PARA PENGGUGAT yang pada pokoknya mengenai keberatan PARA PENGGUGAT atas bentuk/besarnya ganti kerugian atas bidang-bidang tanah milik PARA PENGGUGAT untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta guna kepentingan umum, justru mendasarkan pada ketentuan pasal 1365 Kuh Perdata BUKAN berdasarkan pasal 38 ayat (1) UU PENGADAAN TANAH PEPRES Jo. pasal 73 ayat (1) PENGADAAN TANAH Jo. pasal 3 jo Pasal 8 ayat (1) PERMA PENGADAAN TANAH.
16. Bahwa faktanya terkait dengan keberatan PARA PENGGUGAT atas bentuk/besarnya ganti kerugian atas bidang-bidang tanah milik PARA PENGGUGAT untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 561/Pdt.P/2017/PNTng tanggal 29 Agustus 2017 Jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. 47/Kasasi/Akta.Pdt/2017/PN.Tng No. 561/Pdt.P/2017PN.TNG tanggal 06 Nopember 2017 (selanjutnya disebut “PUTUSAN INKRAHT”)  
Selengkapnya Kami kutip Amar PUTUSAN INKRAHT, yakni sebagai berikut:  
Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 561/Pdt.P/2017/PNTng :  
“MENGADILI

Halaman 36 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak Permohonan dari Para Pemohon Keberatan tersebut;

Menghukum Para Pemohon Keberatan membayar biaya perkara yang ditetapkan sebesar Rp. 558.000,- (lima ratus lima puluh delapan ribu rupiah)”

Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. 47/Kasasi/Akta.Pdt/2017/PN.Tng No. 561/Pdt.P/2017PN.TNG:

“MENETAPKAN

- Menyatakan Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pujiati, SH. Kuasa dari Apih, dkk dan Yuliman, dkk, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 561/PDT.P/2017PN.TNG tanggal 29 Agustus 2017, tidak dapat diterima;
- Memerintahkan Panitera untuk tidak mengirimkan berkas Perkara Kasasi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 561/PDT.P/2017/PN. TNG tanggal 29 Agustus 2017 ke Mahkamah Agung RI;
- Memerintahkan Panitera mengirimkan Salinan Penetapan ini kepada Ketua Mahkamah Agung RI., Panitera Mahkamah Agung RI. Dan Para Pihak”

17. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT tidak berdasarkan ketentuan hukum yang benar, sehingga cukup beralasan dan berdasarkan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING MENGAJUKAN GUGATAN (PERSONA STANDIIN JUDICIO)

18. Bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang diklaim sebagai milik PARA PENGGUGAT yang merupakan objek pengadaan tanah untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta guna kepentingan umum, telah dititipkan ganti kerugian (consignatie) di Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana Penetapan No.39/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG tanggal 15 Juni 2017 atas nama Apih Dkk (Incasu: PENGGUGAT I) Jo. Penetapan No. 27/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG tanggal 1 Nopember 2017 atas nama Yuliman (Incasu: PENGGUGAT II) Jo. Penetapan No. 26/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG tanggal 1 Nopember 2017 atas nama Melinah (Incasu: PENGGUGAT III) (selanjutnya disebut “PENETAPAN KONSINYASI PARA PENGGUGAT”)

Halaman 37 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL

#### 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

Selengkapnya Kami kutip amar PENETAPAN KONSINYASI PARA PENGGUGAT yakni sebagai berikut:

Penetapan No.39/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG:

“MENETAPKAN:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon;
2. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 5.561.846.642,- (lima milyar lima ratus enam puluh satu juta delapan ratus empat puluh enam ribu enam ratus empat puluh dua rupiah) kepada termohon sebagai pembayaran ganti kerugian bidang tanah nomor : 00234, seluas 3.307 MI, dengan bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli No. 437/12/1/1980 tanggal 14 Juli 1980, yang terletak di Desa Bojong Renged, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, dari Pemohon kepada Termohon/APIH (AW ABDULLAH)
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut dialas dan memberitahukannya kepada Termohon;
4. Membebankan biaya permohonan kepada Pemohon sejumlah Rp. 1.236.000,-(satu juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah)”

Penetapan No. 27/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG:

“MENETAPKAN:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon
2. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 912.373.884,- (sembilan ratus dua belas juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu delapan ratus delapan puluh empat rupiah) kepada Termohon sebagai pembayaran ganti kerugian bidang tanah nomor : 00917, seluas 1.220 M2, dengan bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli No. 2284/2012 tanggal 20 Desember 2012, yang terletak di Desa Bojong Renged, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, dari Pemohon kepada Termohon/YULIMAN;
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon;
4. Membebankan biaya permohonan kepada Pemohon sejumlah Rp. 1.336.000,0 (satu juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Penetapan No. 26/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG:

“MENETAPKAN:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon;

*Halaman 38 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



2. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 2.419.132.781,- (dua milyar empat ratus sembilan belas juta seratus tiga puluh dua ribu tujuh ratus delapan puluh satu rupiah) kepada Termohon sebagai pembayaran ganti kerugian bidang tanah nomor: 00187, seluas 2.2777 M2, dengan bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli No. 1530/2012 tanggal 13 Agustus 2012 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2015 dengan nomor Objek Pajak (NOP) 36.19.160.002.006-0444.0, yang terletak di Desa Bojong Renged, Kecamatan Teluk Naga. Kabupaten Tangerang, dari Pemohon kepada Termohon/MELINAH;
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon;
4. Membebaskan biaya permohonan kepada Pemohon sejumlah Rp. 1.336.000,-(satu juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
19. Bahwa pasal 100 ayat (1) PERPRES PENGADAAN TANAH mengatur mengenai objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang telah dititipkan ganti kerugiannya (consignatie) di Pengadilan Negeri, hubungan hukum antara pihak yang berhak dan tanahnya HAPUS DEMI HUKUM. Selengkapnya Kami kutip pasal 100 ayat (1) PERPRES PENGADAAN TANAH yakni sebagai berikut:

Pasal 100

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

Note: Penebalan dan garis bawah oleh TERGUGAT II

20. Bahwa berdasarkan pasal 100 ayat (1) PERPRES PENGADAAN TANAH dan telah dititipkannya ganti kerugian (consignatie) terhadap bidang-bidang tanah yang diklaim sebagai milik PARA PENGGUGAT yang merupakan objek pengadaan tanah untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta guna kepentingan umum di Pengadilan Negeri Tangerang, maka jelas tidak terbantahkan hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dan tanahnya HAPUS DEMI HUKUM oleh karenanya PARA PENGGUGAT tidak memiliki Legal Standing untuk mengajukan Gugatan a auo.
21. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka jelas tidak terbantahkan hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dan tanahnya HAPUS DEMI

*Halaman 39 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



HUKUM oleh karenanya PARA PENGGUGAT tidak memiliki Legal Standing untuk mengajukan Gugatan a quo, maka jelas tidak terbantahkan, sehingga cukup beralasan dan berdasarkan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)

## GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR /TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

22. Bahwa PARA PENGGUGAT mengklaim sebagai pemilik sah atas bidang-bidang tanah dalam gugatannya, sebagaimana dalil PARA PENGGUGAT pada angka 1 dalam halaman 3 Gugatan a quo.

Selengkapnya Kami kutip dalil PARA PENGGUGAT pada angka 1 dalam halaman 3 Gugatan a quo, yakni sebagai berikut:

"1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas bidang-bidang tanah yang terletak di kelurahan Bojong Renged, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan keterangan sebagai berikut:

1.1. Penggugat I adalah pemilik/pihak yang berhak atas sebidang tanah yang terletak di Desa Bojong Renged Kecamatan T<sup>o</sup>luk Naga Tangerang seluas 3307 m<sup>2</sup>, sebagaimana Akta Jual Beli No. 437/12/1/1980 antara Beran bin Gidon selaku Penjual dan Abdulah bin Arih selaku Pembeli tertanggal 14 Juli 1980, yang dibuat oleh dan di hadapan Rachmat Aseran BA, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Teluk Naga;

1.2. Penggugat II adalah pemilik/pihak yang berhak atas sebidang tanah yang terletak di Desa Bojong Renged Kecamatan Teluk Naga, Tangerang seluas 1236 m<sup>2</sup>, berdasarkan Akta Jual Beli No. 2284/2012 antara Neah bin Neih selaku Penjual dan Yuliman selaku Pembeli tertanggal 20 Desember 2012, yang dibuat oleh dan di hadapan Muljadi, S.Sos, M.Si selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Teluk Naga;

1.3. Penggugat III adalah pemilik/pihak yang berhak atas sebidang tanah yang terletak di Desa Bojong Renged Kecamatan Teluk Naga Tangerang seluas 2245 M<sup>2</sup>, berdasarkan Akta Jual Beli No. 1530/2012 antara Nean Bin Neih selaku Penjual dan Melinah selaku pembeli tertanggal 13 Agustus 2012 yang dibuat oleh dan di hadapan Muljadi, S.Sos, M.Si selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Teluk Naga;

Halaman 40 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



23. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo justru tidak pernah menyebutkan secara jelas mengenai letak/batas-batas bidang-bidang tanah yang diklaim sah milik PARA PENGGUGAT.
24. Bahwa selain itu, PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo yang menyebutkan bukti-bukti kepemilikan dan alas hak PARA PENGGUGAT terhadap bidang-bidang tanah yang diklaim sah milik PARA PENGGUGAT, nyata-nyata tidak dapat dibenarkan sebagaimana diatur dalam pasal 100 ayat (1) PERPRES PENGADAAN TANAH dan berdasarkan PENETAPAN KONSINYASI PARA PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Tangerang.
25. Bahwa -auad non- PENGGUGAT mendalilkan kepemilikan atas bidang-bidang tanah yang diklaim sah milik PARA PENGGUGAT, namun terbukti berdasarkan pasal 100 ayat (1) PERPRES PENGADAAN TANAH dan PENETAPAN KONSINYASI PARA PENGGUGAT, sehingga jelas dan tidak terbantahkan hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dan tanahnya HAPUS DEMI HUKUM.

Selengkapnya Kami kutip pasal 100 ayat (1) PERPRES PENGADAAN TANAH yakni sebagai berikut:

Pasal 100

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

Note: Penebalan dan garis bawah oleh TERGUGAT II

26. Bahwa dengan PARA PENGGUGAT tidak menyebutkan batas-batas objek tanah yang disengketakan dalam gugatan a quo, jelas menunjukkan Gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT kabur (Obscuur Libel). Hal mana mengenai gugatan tidak jelas (obscuur libel) tercantum juga dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1559 K/PDT/1983 dan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975.

Selengkapnya Kami kutip yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1559 K/PDT/1983 dan yurisprudensi Mahkamah Agung Ri No. 1149 K/Sip/1975, yakni sebagai berikut:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1559 K/PDT/1983 :  
“Gugatan yang tidak menyebut batas objek tanah sengketa dinyatakan obscuur libel, dan gugatan tidak dapat diterima”.
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/SipA975:

Halaman 41 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



“Surat gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat tidak dapat diterima”

27. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka menjadi jelas dan terang benderang gugatan PARA PENGGUGAT kabur karena tidak menyebutkan batas objek tanah sengketa, sehingga cukup beralasan dan berdasarkan hukum apabila bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)

DALAM KONPENSI DALAM POKOK PERKARA

28. Bahwa apa yang TERGUGAT II uraikan diatas dalam bagian EKSEPSI merupakan satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini. |-

29. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II.

TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KEPADA PARA PENGGUGAT

30. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas pada angka 29 s/d angka 33 halaman 12 s/d 13 dan 49 s/d 58 halaman 18 s/d 22 Gugatan a quo, yang pada pokoknya mendalilkan tindakan-tindakan TERGUGAT II merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT bahkan menimbulkan kerugian materil PENGGUGAT I sebesar Rp.9.921.000,- (Sembilan miliar sembilan ratus dua puluh satu juta rupiah), PENGGUGAT II Rp.1.854.000.000 (Satu miliar delapan ratus lima puluh empat juta rupiah), PENGGUGAT III Rp.3.415.500.000 (tiga miliar empat ratus lima belas lima ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh miliar rupiah).

31. Bahwa setelah Kami teliti meskipun dalil yang dikemukakan PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo adalah perbuatan melawan hukum, namun Gugatan PARA PENGGUGAT justru pada pokoknya mengenai keberatan atas bentuk/besarnya ganti kerugian atas bidang-bidang tanah milik PARA PENGGUGAT untuk Pembangunan Runwaj 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta guna kepentingan umum.

Selengkapnya Kami kutip dalil PARA PENGGUGAT pada angka 16 dalam halaman 8, angka 20 halaman 9, angka 26 halaman 11, angka 28 dan angka 29 Halaman 12 dalam gugatan a quo sebagai berikut:

*Halaman 42 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



26. Bahwa selain itu, terkait dengan perhitungan Ganti Kerugian terhadap tanah milik Penggugat I yang menurut Tergugat I sudah final tersebut, faktanya nilai ganti kerugian yang ditawarkan sering berubah-ubah sehingga tidak ada kejelasan dan kepastian bagi Penggugat I mengenai perhitungan nilai ganti rugi tersebut. Adapun perubahan yang dimaksud adalah:

16.1. Bahwa pada awalnya tanah milik Penggugat I seluas 3.307 m<sup>2</sup> tersebut diberikan ganti rugi sebesar Rp. 6.042.861.207;

16.2. Bahwa terhadap tawaran tersebut Penggugat I belum dapat menerimanya karena nilai tersebut masih dianggap tidak setara dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat I;

16.3. Bahwa kemudian Penggugat I kembali menerima tawaran pemberian ganti rugi atas tanahnya tersebut sebesar Rp. 7.907.356.109,- dimana terhadap tawaran tersebut Penggugat I menyatakan setuju dan akan menerima ganti rugi serta bersedia melepaskan tanah Penggugat I seluas 3.307 m<sup>2</sup> tersebut dengan nilai ganti rugi sebesar Rp. 7.907.356.109,-;

16.4. Bahwa akan tetapi ketika Penggugat I hendak mengurus dan mengambil ganti rugi tersebut tiba-tiba Penggugat I kembali menerima pemberitahuan bahwa ganti rugi atas tanah tersebut diturunkan kembali nilai ganti ruginya dan hanya dinilai sebesar Rp. 5.561.846.642,- yang tentu saja nilai ini sangat sulit untuk dapat diterima Penggugat I karena tidak dapat digunakan untuk mendapatkna lahan pengganti yang setara nilai ekonomisnya dengan lahan milik Penggugat I;"

20. Bahwa disamping itu, tanah milik Penggugat I tersebut kondisi tanahnya adalah tanah kering/pekarangan yang di atasnya berdiri bangunan rumah tempat tinggal Penggugat I (Apih) dan keluarganya yang telah ditinggali selama belasan tahun lamanya, lokasinya juga tepat berada dipinggir jalan akses utama di wilayah tersebut, akan tetapi hanya dihargai sebesar Rp. 1.700.000,-/m<sup>2</sup> itupun perhitungan Rp. 1.700.000,-/m<sup>2</sup> hanya dikenakan terhadap tanah seluas 307 yang di atasnya berdiri bangunan permanen (rumah) dari keseluruhan tanah Penggugat I seluas 3307 m<sup>2</sup>, sedangkan terhadap tanah sawah yang digunakan sebagai kebun kacang yang berada sejajar dengan tanah milik Penggugat I dihargai lebih tinggi yakni sebesar ± Rp. 1.700.000,-/m<sup>2</sup>, dimana hal ini kembali menunjukkan ketidakwajaran ganti rugi yang ditawarkan kepada Penggugat 1; 26. Bahwa tanah-tanah milik Penggugat II dan III yang letaknya berdampingan dan menyatu

*Halaman 43 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



menjadi 1 (satu) hamparan yang dimiliki bersama oleh Penggugat II dan III selaku pasangan suami istri tersebut dinilai dengan jenis tanah dan harga yang berbeda, yakni:

26.1. Tanah seluas 1236 m<sup>2</sup> berdasarkan Akta jual Beli No. 2284/2012 atas nama Yuliman dihitung dan dinilai sebagai tanah sawah, sehingga ganti rugi yang diberikan atas tanahnya tersebut dinilai sebesar Rp. 524.600.000,- atau setara dengan harga Rp. 430.000,-/m<sup>2</sup> sedangkan;

26.2. Tanah seluas 2277 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta jual Beli No. 1530/2012 atas nama Melinah dihitung dan dinilai sebagai tanah empang, sehingga ganti rugi yang diberikan atas tanahnya tersebut dinilai seharga Rp. 1.366.200.000,- atau setara dengan harga Rp. 600.000,-/m<sup>2</sup>;"

28. Bahwa disamping itu, Para Penggugat amat dirugikan dengan jumlah/nilai ganti rugi yang akan diberikan atas tanah dan segala sesuatu yang berdiri dan tumbuh di atas tana milik Para Penggugat yang ditetapkan berdasarkan hasil penilai oleh Tergugat III tersebut, sebab besaran ganti rugi yang akan diberikan kepada Para Penggugat atas pembebasan tanahnya tersebut amat tidak sebanding dengan kerugian yang nyata-nyata timbul dan diderita oleh Para Penggugat dimana nilai ganti rugi tersebut tidak mampu dipergunakan untuk memperoleh tanah yang setara dengan manfaat dan nilai ekonomis tanah yang dibebaskan dan terbukti Tergugat III tidak melakukan perhitungan ganti rugi secara komprehensif dan tidak menghitung seluruh komponen yang seharusnya dihitung dalam pemberian ganti kerugian;

29. Bahwa meskipun Para Penggugat belum sepakat tentang besaran nilai ganti kerugian yang ditawarkan akan tetapi demi kelancaran program pembangunan runway 3 tersebut tetap berjalan Para Penggugat kemudian meminta agar ganti rugi diberikan dalam bentuk lahan pengganti, akan tetapi permintaan Para Penggugat tersebut tidak pernah sekalipun ditanggapi oleh Para Tergugat khususnya Tergugat II, justru secara sepihak Tergugat 11 tekla melakukan penitipan nilai ganti kerugian di Pengadilan Negeri Tangerang dengan kata lain Para Tergugat memaksa Para Penggugat untuk menerima ganti rugi dengan nilai yang ditentukan oleh Para Tergugat tersebut meskipun



perhitungan tersebut terbukti tidak layak, tidak wajar dan bertentangan dengan aturan yang ada;

32. Bahwa mengenai keberatan atas bentuk/besarnya nilai ganti kerugian atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah diatur SECARA KHUSUS dalam pasal 38 ayat (1) UU PENGADAAN TANAH Jo. pasal 73 ayat (1) PEPRES PENGADAAN TANAH Jo. Pasal 3 Jo 8 ayat (1) PERMA PENGADAAN TANAH.

Selengkapnya Kami kutip pasal 38 ayat (1) UU PENGADAAN TANAH Jo. pasal 73 (1) PEPRES PENGADAAN TANAH Jo. pasal 3 Jo pasal 8 ayat (1) PERMA PENGADAAN TANAH yakni sebagai berikut

UU PENGADAAN TANAH

Pasal 38

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

PEPRES PENGADAAN TANAH

Pasal 73

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

PERMA PENGADAAN TANAH

Pasal 3

“Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan dalam bentuk permohonan”

Pasal 8

“(1) Keberatan diajukan kepada Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi lokasi objek Pengadaan Tanah” [?]

33. Bahwa suatu perkara yang tunduk pada hukum acara yang bersifat khusus tidak dapat di gabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada hukum acara yang bersifat umum, sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung No. 677/K/SIP/1972 tanggal 20 Desember 1972, selanjutnya kami kutip sebagai berikut:



“Suatu perkara yang tunduk pada suatu hukum acara yang bersifat khusus tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada hukum acara yang bersifat umum, sekalipun kedua perkara itu erat hubungannya satu sama lain”

Note: Penebalan dan garis bawah oleh TERGUGAT II

34. Bahwa terkait bentuk/besarnya ganti kerugian atas bidang-bidang tanah yang diklaim milik PARA PENGGUGAT untuk Pembangunan Runiuay 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta telah di putus dan telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana “PUTUSAN INKRAHT” Selengkapnya Kami kutip amar Putusan Pengadilan Negeri Tangerang PUTUSAN INKRAHT, yakni sebagai berikut:

Amar Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 561/Pdt.P/2017/PNTng 29 Agustus 2017:

“MENGADILI

- Menolak Permohonan dari Para Pemohon Keberatan tersebut;
- Menghukum Para Pemohon Keberatan membayar biaya perkara yang ditetapkan sebesar Rp. 558.000,- (lima ratus lima puluh delapan ribu rupiah)”

Amar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. 47/Kasasi/Akta.Pdt/2017/PN.Tng No. 561/Pdt.P/2017PN.TNG tanggal 06 Nopember 2017:

“MENETAPKAN

- Menyatakan Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pujiati, SH. Kuasa dari Apih, dkk dan Yuliman, dkk, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang-Nomor : 561/PDT.P/2017PN.TNG tanggal 29 Agustus 2017, tidak dapat diterima;
  - Memerintahkan Panitera untuk tidak mengirimkan berkas Perkara Kasasi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 561/PDT.P/2017/PN.TNG tanggal 29 Agustus 2017 ke Mahkamah Agung RI;
  - Memerintahkan Panitera mengirimkan Salinan Penetapan ini kepada Ketua Mahkamah Agung RI., Panietra Mahkamah Agung RI. Dan Para Pihak”
35. Bahwa sudah seharusnya PARA PENGGUGAT (dahulu PEMOHON KEBERATAN), mematuhi dan menghormati PUTUSAN INKRAHT. berdasarkan PUTUSAN INKRAHT tersebut di atas, maka TERGUGAT II selaku Instansi yang memerlukan tanah dalam Pembangunan Runioay 3



Bandara International Soekarno Hatta guna kepentingan umum berhak terhadap bidang-bidang tanah PARA PENGGUGAT tersebut.

36. Bahwa TERMOHON II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada angka 32 halaman 13 Gugatan a quo yang pada pokoknya menjelaskan TERGUGAT II melakukan penitipan ganti kerugian (consignatie) sebelum deadlock dan/atau sebelum ada PUTUSAN INCRACT dengan adanya penetapan konsinyasi tergugat diposisikan dalam posisi tidak berdaya dan terpaksa harus kehilangan tanahnya.
37. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT merupakan dalil yang menyesatkan dan mengaburkan fakta hukum, yangmana TERGUGAT II telah melakukan penitipan ganti kerugian terhadap PARA PENGGUGAT telah berdasarkan ketentuan PERMA PENGADAAN TANAH dan perundang-undangan yang berlaku.
38. Bahwa terkait penitipan ganti kerugian (consignatie) atas bidang-bidang tanah yang diklaim milik PARA PENGGUGAT untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta telah dititipkan TERGUGAT II di Pengadilan Negeri Tangerang, halmana penitipan ganti kerugian (consignatie) PARA PENGGUGAT tersebut telah DISAHKAN oleh Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana PENETAPAN KONSINYASI PARA PENGGUGAT.

Selengkapnya Kami kutip amar PENETAPAN KONSINYASI PARA PENGGUGAT yakni sebagai berikut:

Penetapan No.39/PDT.P.CON/2017/PN.TNG:

“MENETAPKAN:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon;
2. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 5.561.846.642,- (lima milyar lima ratus enam puluh satu juta delapan ratus empat puluh enam ribu enam ratus empat puluh dua rupiah) kepada termohon sebagai pembayaran ganti kerugian bidang tanah nomor : 00234, seluas 3.307 MI, dengan bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli No. 437/12/1/1980 tanggal 14 Juli 1980, yang terletak di Desa Bojong Renged, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, dan Pemohon kepada Termohon/A P'IH (AW ABDULLAH);
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon;

*Halaman 47 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Membebaskan biaya permohonan kepada Pemohon sejumlah Rp. 1.236.000,-(satu juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah)”

Penetapan No. 27/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG:

“MENETAPKAN:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon
2. Menyatakan sah dan meneriima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 912.373.884,- (sembilan ratus dua belas juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu delapan ratus delapan puluh empat rupiah) kepada Termohon sebagai pembayaran ganti kerugian bidang tanah nomor : 00917, seluas 1.220 MI, dengan bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli No. 2284/2012 tanggal 20 Desember 2012, yang terletak di Desa Bojong Renged, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, dari Pemohon kepada Termohon/YULIMAN; tv
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon;
4. Membebaskan biaya permohonan kepada Pemohon sejumlah Rp. 1.336.000,0 (satu juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Penetapan No. 26/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG:

“MENETAPKAN:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon;
2. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 2.419.132.781,- (dua milyar empat ratus sembilan belas juta seratus tiga puluh dua ribu tujuh ratus delapan puluh satu rupiah) kepada Termohon sebagai pembayaran ganti kerugian bidang tanah nomor: 00187, seluas 2.2777 MI, dengan bukti kepemilikan berupa Akta jual Beli No. 1530/2012 tanggal 13 Agustus 2012 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2015 engan nomor Objek Pajak (NOP) 36.19.160.002.006-0444.0, yang terletak di Desa Bojong Renged, Kecamatan Teluk Naga. Kabupaten Tangerang, dari Pemohon kepada Termohon/MELINAH;
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon;
4. Membebaskan biaya permohonan kepada Pemohon sejumlah Rp. 1.336.000,-(satu juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

*Halaman 48 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



39. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada angka 33 halaman 13 Gugatan a quo yang pada pokoknya menjelaskan dengan adanya penitipan konsinyasi tersebut, PARA PENGGUGAT diposisikan dalam posisi tidak berdaya dan terpaksa harus kehilangan haknya atas bidang-bidang tanah PARA PENGGUGAT dengan pemberian ganti rugi yang sangat jauh dari kata layak dan wajar.
40. Bahwa dalil tersebut merupakan dalil yang menyesatkan dan mengada-ada, faktanya dalam PUTUSAN INKRAHT terbukti proses musyawarah ganti kerugian terhadap bidang tanah milik PARA PENGGUGAT, PARA PENGGUGAT telah sukarela dengan hadir dan tanda tangan sebagaimana dalam musyawarah ganti kerugian. Justru dalam musyawarah ganti kerugian PARA PENGGUGAT yang tidak setuju/menolak atas ganti kerugian dalam musyawarah penetapan ganti kerugian.
41. Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT tidak menerima pembayaran ganti rugi atas bidang tanah miliknya yang telah ditawarkan oleh PARA TERGUGAT tersebut, maka sesuai ketentuan PERMA PENGADAAN TANAH, TERGUGAT II mengajukan permohonan penitipan pembayaran ganti rugi di Pengadilan Negeri Tangerang.
42. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak dalil PARA PEMOHON KEBERATAN pada angka 58 halaman'22 Permohonan a quo, pada pokoknya mendalilkan kerugian materiil yang diderita PARA PENGGUGAT dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Bidang tanah PENGGUGAT I sebesar Rp.9.921.000.000,-;
  - b. Bidang tanah PENGGUGAT II sebesar Rp.1.854.000.000,-; dan
  - c. Bidang tanah PENGGUGAT III sebesar Rp.3.415.500.000,-.
43. Bahwa dalil tersebut merupakan dalil yang mengada-ada, dan tanpa dasar, oleh karena perhitungan tersebut tanpa adanya data pembanding yang komprehensif, dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
44. Bahwa jelas dan terang TIDAK ADA Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT II terhadap PARA PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, justru sebaliknya PARA PENGGUGAT yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap TERGUGAT II dengan PARA PENGGUGAT tidak mematuhi PUTUSAN INKRAHT serta PENETAPAN KONSINYASI PARA PENGGUGAT dan tindakan PARA PENGGUGAT yang mengajukan Gugatan perkara a quo /upaya hukum terus

*Halaman 49 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



menerus terhadap bidang-bidang tanah PARA PENGGUGAT menunjukkan PARA PENGGUGAT berusaha menghalang-halangi TERGUGAT II selaku Instansi yang memerlukan tanah untuk menjalankan program nasional yaitu Pembangunan Runway 3 Bandara International Soekarno Hatta guna kepentingan umum.

45. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka jelas dan tidak terbantahkan TERGUGAT II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PARA PENGGUGAT, karena segala tindakan TERGUGAT II telah berkesesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang diperkuat dengan adanya PUTUSAN INKRAHT dan PENETAPAN KONSINYASI PARA PENGGUGAT, sehingga cukup beralasan dan berdasarkan hukum apabila bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)

NILAI GANTI KERUGIAN PARA PENGGUGAT TELAH BERDASARKAN TAKSIRAN YANG WAJAR DAN LAYAK SERTA TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

46. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak dalil PARA PENGGUGAT pada angka 13 s/d 28 pada halaman 7 s/d 12 dan angka 34 s/d 48 halaman 13 s/d 18 Gugatan a quo yang pada pokoknya mendalilkan perhitungan nilai ganti kerugian atas bidang-bidang tanah PARA PENGGUGAT tidak sesuai dengan ketentuan perundangan-undangan yang berlaku dan tidak sesuai dengan azas pemerintahan yang baik.
47. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak dalil PARA PENGGUGAT pada angka 15 pada halaman 7 s/d 8 Gugatan a quo yang pada pokoknya mendalilkan musnyawarah mengandung misleading, penyalahgunaan wewenang, dan keadaan serta meta dibuat dalam keadaan posisi tawar (bargaining position) yang tidak seimbang antara PARA PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT.
48. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT dalil tersebut merupakan dalil yang menyesatkan dan mengada-ada oleh karena TERGUGAT III dalam menentukan nilai ganti kerugian terhadap bidang-bidang tanah PARA PENGGUGAT telah memperhitungkan segala komponen yang dapat dinilai telah mengacu SPI 306 dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dikuatkan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman 66 s/d halaman 67 PUTUSAN INKRAHT.

*Halaman 50 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selengkapnya Kami kutip pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada 66 s/d halaman 67 PUTUSAN INKRAHT yang Kami kutip, yakni sebagai berikut:

“..,Saksi THEODORUS HIMAWAN dan saksi ALDO GANESHA PASARKU yang menerangkan bahwa saksi bekerja pada Doli Siregar dan dalam menentukan nilai ganti kerugian metode yang dilakukan adalah metode yang setandar di Indonesia yaitu harga pasar dan biaya, dengan memperhitungkan segala komponen yang dapat dinilai misalnya pembangunan rumah yang setipe dan sejenis nilainya sama dengan nilai standar umum dan ada yang dinilai tanah, bangunan, perlengkapan bangunan, segala hal diatas tanah yang bisa dinilai, kerugian non fisik, kerugian usaha dan biaya pindah dan pembebasan tanah tidak dilihat dari NJOP tapi yang digunakan harga pasar yang berlaku pada saat itu dan f, di tambah biaya dan sarana perlengkapan lainnya sehingga pada umumnya penggantian lebih besar dari pada harga pasar.

Menimbang, bahwa saksi-saksi tersebut juga menerangkan bahwa Para Pemohon Keberatan menurut saksi sudah mendapatkan ganti rugi yang diterima sudah wajar sesuai perhitungan, hanya saja pernah ada kejadian penggantian yang berubah dari 7,9 milyar menjadi 5,6 Milyar, hal tersebut sebagai akibat perbedaan dalam perhitungan dalam hal mana di kantor saksi menghitung sesuai dengan DNP (Data Nominatif Pemilik) yang dikeluarkan oleh BPN, tertera nama bidang, nama pemilik bidang, luas tanah dan bangunan, dan dari perhitungan pada kolom luas tertulis luas 3307 ml tetapi di kolom alas hak sesuai AJB tertulis dengan luas 2.000 sekian ml, dan ada AJB dengan nomor lain dengan luas 3.000,- sekian ml di jumlah ketemu angka 5.000 sekian ml, setelah dihitung angka yang keluar untuk 7,9 milyar untuk luas 5.000 sekian ml, dan merasa ada yang tidak Beres, maka luas di reieviv ulang dan muncul luas 3307 ml, dan sehubungan dengan kejadian terebut Bapak Apih diundang untuk musyawarah, kemudian revisi dilakukan setelah ada rekap dan pula revisi diketahui oleh atasan, dan pada semua penilaian mengacu pada penilain Indonesia SPI1015, khusus tanah mengacu pada SPI 306. SPI 306 menjelaskan semua tehnis, hanya metode yang dipakai sama menggunakan harga pasar dan biaya dan tanah yang bersebelahan bisa berbeda nilai ganti ruginya, dan Saksi ALDO GANESHA PASARIBU yang bertugas menginput data dalam pembebasan pembangunan Runway 3 Bandara Soekarno-hatta bahannya dari survey lapangan seperti tanah,

*Halaman 51 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



bangunan dan tempat usaha selanjutnya direview bagian penilai dari penilai disetorkan ke Bapak Doli Siregar dan dalam melaksanakan tugas saksi pernah ada kekeliruan seperti tanah milik Bapak Apih. dalam hal luas tanah itupun setelah hasil direview dan selanjutnya ditugaskan untuk merevisi karena terjadi kekeliruan sebagai akibat salah melihat luas tanah yang diketahui setelah musyawarah kedua dan akibat salah menginput data perhitungannya menjadi salah dalam memberikan penilaian.”

49. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam PUTUSAN INCRAHT tersebut diatas, telah sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terbukti dalam persidangan PUTUSAN INCRAHT sebagaimana keterangan Saksi Theodorus Himawan dan Saksi Aldo Ganesha Pasaribu yang menerangkan dalam perhitungan ganti kerugian terhadap tanah milik PARA PENGGUGAT untuk pengadaan tanah dalam pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno Hatta yang dilakukan oleh TERGUGAT III sebagai Penilai telah mengitung segala komponen yang dapat dinilai dan ganti rugi yang diterima PARA PENGGUGAT sudah wajar sesuai perhitungan yang termasuk didalamnya perhitungan terhadap usaha, pagar dan kayu milik PARA PENGGUGAT sebagaimana ketentuan pasal 27 ayat 2 huruf a UU PENGADAAN TANAH yang menjelaskan adanya inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Sebagaimana ketentuan pasal 27 ayat 2 huruf a UU PENGADAAN TANAH Kami Kutip sebagai berikut:

••/

- (2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a.inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah..,”

50. Bahwa walaupun -auadnon- PARA PENGUGAT tidak menerima hasil perhitungan ganti rugi terhadap usaha, bangunan dan pagar kayu milik PARA PENGGUGAT tersebut, PARA PENGGUGAT sebagai pemilik tanah SEHARUSNYA mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan (incasu: TERGUGAT I) yang diatur dalam ketentuan pasal 29 ayat 4 UU PENGADAAN TANAH. Sebagaimana ketentuan pasal 29 ayat 4 UU PENGADAAN TANAH Kami kutip sebagai berikut:

“(4) Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada



Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.”

51. Bahwa faktanya PARA PENGGUGAT TIDAK PERNAH mengajukan keberatan atas hasil perhitungan ganti rugi terhadap usaha, bangunan dan pagar kayu milik PARA PENGGUGAT tersebut kepada Lembaga Pertanahan (incasu: TERGUGAT I), sebagaimana diatur Pasal 29 ayat 4 UU PENGADAAN TANAH.
52. Bahwa tidak adanya keberatan oleh PARA PENGGUGAT kepada Lembaga Pertanahan (incasu: TERGUGAT I) atas perhitungan ganti rugi terhadap usaha, bangunan dan pagar kayu milik PARA PENGGUGAT, sehingga perhitungan ganti rugi terhadap usaha, bangunan dan pagar kayu milik PARA PENGGUGAT yang dinilai oleh TERGUGAT III telah selesai dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
53. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak PARA PENGGUGAT pada angka 15 s/d 26 pada halaman 7 s/d 11 a quo yang pada pokoknya mendalilkan nilai ganti kerugian yang ditawarkan sering berubah.
54. Bahwa dalil tersebut merupakan dalil yang menyesatkan dan mengada-ada, faktanya perubahan nilai ganti kerugian terhadap bidang tanah PENGUGAT I, dikarenakan ada revisi dari TERGUGAT III dan dikuatkan dengan . pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman 69 PUTUSAN INKRAHT.

Selengkapnya Kami kutip pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman 69 PUTUSAN INKRAHT, yang Kami kutip, yakni sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terkait adanya perubahan nilai ganti rugi pada objek pengadaan tanah milik Pemohon Keberatan I, dikarenakan adanya revisi dari KJPP Poli Siregar & Rekan selaku Penilai, dan telah dikukuhkan dengan Keputusan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang No.161A<EP-36.03AI/2017, tanggal 3 Februari 2017, (bukti surat TK 1-15) mengenai ralat penetapan besarnya nilai ganti kerugian, sebagaimana bukti surat TK 1-14 dan bukti TK 1-16, maka penolakan jumlah ganti kerugian yang dilakukan oleh Para Pemohon Keberatan I disebabkan karena adanya penolakan terhadap revisi nilai ganti kerugian sesuai dengan keadaan yang sebenarnya sedangkan Para Pemohon Keberatan II dan Pemohon

*Halaman 53 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



Keberatan III dengan alasan nilai ganti rugi yang diberikan berbeda pada hal tanahnya bersebelahan,

55. Bahwa justru PARA PENGGUGAT ingin memanfaatkan kekhilafan perhitungan luas tanah TERGUGAT III untuk mendapatkan nilai ganti kerugian yang lebih tinggi sehingga jelas bertentangan dengan asas kesepakatan dalam bermusyawarah, dimana kepentingan para pihak adalah sejajar sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman 69 PUTUSAN INKRAHT.

Selengkapnya Kami kutip pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman 69 PUTUSAN INKRAHT, yang Kami kutip, yakni sebagai berikut:

„sehingga menurut pendapat Pengadilan Negeri Tangerang, sikap Para Pemohon Keberatan yang menolak adanya revisi nilai ganti kerugian dimaksud (bukti surat TII-17 sampai dengan TII-26, TII-29 sampai dengan TII-33) dapat dikualifisir sebagai pengingkaran terhadap ketentuan tentang batalnya kesepakatan yang mengandung kekhilafan yang dapat dipergunakan sebagai dasar pembatalan perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1321 B W yang menegaskan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan dan dalam perkara in casu Para Pemohon Keberatan ingin memanfaatkan kekhilafan perhitungan luas tanah untuk mendapatkan nilai ganti kerugian yang lebih tinggi sehingga jelas bertentangan dengan asas kesepakatan dalam bermusyawarah, dimana kepentingan para pihak adalah sejajar.”

56. Bahwa TIDAK TERBANTAHKAN perhitungan nilai ganti kerugian terhadap tanah PARA PENGGUGAT untuk pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno Hatta guna kepentingan umum oleh TERGUGAAT III, telah menghitung segala komponen yang dapat dinilai dan nilai ganti rugi yang diterima PARA PENGGUGAT sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku,
57. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak dalil PARA PENGGUGAT pada angka 29 s/d 30 halaman 12 Gugatan a auo, yang pada pokoknya menjelaskan permohonan PARA PENGGUGAT ganti rugi berupa tanah pengganti (Ruislag) yang pernah diajukan sebagai akibat pemberian ganti rugi berupa uang yang tidak mampu digunakan untuk mendapatkan lahan pengganti yang setara.

Halaman 54 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



58. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 75 ayat 1 PERPRES PENGADAAN TANAH yang mengatur dalam musyawarah ganti kerugian dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus lebih mengutamakan ganti rugi dalam bentuk uang. Selengkapny Kami kutip ketentuan pasal 75 ayat 1 PERPRES PENGADAAN, yakni sebagai berikut: “(1) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 Pelaksana Pengadaan Tanah mengutamakan pemberian ganti rugi dalam bentuk uang.”
59. Bahwa terbukti dalam persidangan PUTUSAN INKRAHT terkait permintaan lahan pengganti (Ruislag) oleh PARA PENGGUGAT, justru baru diajukan setelah seluruh proses penilaian nilai ganti rugi dan musyawarah ganti kerugian terhadap tanah milik PARA PENGGUGAT selesai dilakukan.
60. Bahwa oleh karena penilaian ganti rugi terhadap bidang-bidang tanah PARA PENGGUGAT oleh TERGUGAT III telah bersifat mengikat, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang permintaan PARA PENGGUGAT ganti rugi berupa lahan pengganti (Ruislag) sebagaimana Kami kutip pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman halaman 70 PUTUSAN INKRAHT , sebagaimana Kami Kutip sebagai berikut:  
“Menimbang bahwa bertolak dari -paparan di atas, maka Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat bahwa hasil penilaian yang dikeluarkan oleh Tim Penilai (appraisal) atas tanah-tanah milik Pemohon Keberatan I, Pemohon Keberatan II dan Pemohon Keberatan III bersifat mengikat sehingga permohonan keberatan dari Para Pemohon Keberatan pada petitum angka 2 tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;
61. Bahwa berdasarkan keterangan Saksi Theodorus Himawan dalam persidangan PUTUSAN INKRAHT menerangkan penilaian ganti rugi tanah milik PARA PENGGUGAT telah selesai dilaksanakan dengan mengacu pada SPI 306 dan sudah mendapatkan ganti rugi yang wajar sesuai perhitungan komponen penilaian. Keterangan Saksi tersebut juga dibuktikan dengan alat bukti yang sah yang diajukan TERGUGAT II (in casu: TERGUGAT II) dalam persidangan a quo.
62. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak dalil PARA PENGGUGAT pada angka 43 halaman 17 Gugatan a quo, yang pada pokoknya menjelaskan nilai ganti kerugian terhadap bidang-bidang tanah PARA PENGGUGAT memenuhi azas-azas umum pemerintahan yang baik.

*Halaman 55 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



63. Bahwa TERGUGAT II merupakan pihak yang memerlukan tanah untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta, guna kepentingan umum yang juga merupakan Program Nasional berdasarkan:
- Peraturan Menteri Perhubungan No.Km 48 Tahun 2008 Tentang Rencana Induk Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta, Tangerang, Provinsi Banten;
  - Peraturan Presiden RI No.3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;
  - Peraturan Pemerintah RI No.69 Tahun 2016 Tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Angkasa Pura II; dan
  - Peraturan Pemerintah RI No.130 Tahun 2015 Tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Angkasa Pura II
64. Bahwa TERGUGAT II telah membuat dan menyerahkan rencana Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta kepada Pemerintah Provinsi Banten, dan atas rencana Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta tersebut, TERGUGAT II telah memperoleh Surat Keputusan Gubernur Banten No.598/Kep.83-Huk/2016, tanggal 5 Februari 2016, Tentang Keputusan Lokasi Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta. Halmana terhadap rencana Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta tersebut juga telah diumumkan oleh Pemerintah Provinsi Banten, sebagaimana Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan No.590/452-Pem/2016, tanggal 5 Februari 2016.
65. Bahwa kemudian Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah kemudian menetapkan TERGUGAT III yang telah memenuhi syarat-syarat sebagai jasa penilai atau penilai publik berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah No.330/KEP/PPT.36.04/VIII/2016, tanggal 29 Agustus 2016. Halmana menunjukkan proses penilaian telah mengikuti azas-azas yang dianut UU PENGADAAN TANAH, oleh karena proses penilaian dilakukan oleh Penilai Publik yang memiliki keahlian untuk melakukan penilaian.
66. Bahwa adapun mengenai proses penilaian, telah dilakukan dengan berdasarkan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia 306 (Selanjutnya disebut "SPI

*Halaman 56 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



306") Tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum dan perundang-undangan yang berlaku.

67. Berdasarkan uraian diatas membuktikan nilai ganti rugi yang diberikan terhadap PARA PENGGUGAT telah sesuai peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Azas Umum Pemerintahan yang baik.

68. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka terbukti perhitungan nilai ganti kerugian terhadap tanah PARA PENGGUGAT untuk pengadaan tanah dalam pembangunan Runivay 3 Bandar Udara Internasional Soekarno Hatta oleh TERGUGAAT III telah menghitung segala komponen yang dapat dinilai dan nilai ganti rugi yang diterima PARA PENGGUGAT sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan azas umum pemerintahan yang baik.

69. Berdasarkan uraian diatas nilai ganti rugi yang diterima PARA PENGGUGAT sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan azas umum pemerintahan yang baik, sehingga cukup beralasan dan berdasarkan hukum apabila bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)

## DALAM PROVISI

### A. PERMOHONAN SITA JAMINAN

70. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada angka 4 halaman 22 Gugatan a quo yang pada pokoknya permohonan PARA PENGGUGAT kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan milik TERGUGAT II yang terletak di Soekarno-Hatta International Airport Building 600, PO Box 1001-Jakarta 19120 Tangerang.

71. Bahwa dalil permohonan peletakan sita jaminan yang dimohonkan PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo jelas tidak didasarkan pada ketentuan hukum yang benar, oleh karena permintaan sita jaminan oleh PARA PENGGUGAT pada angka 4 halaman 22 Gugatan a quo tersebut diatas, jelas bertentangan dengan hukum sebagaimana ketentuan pasal 50 Undang- Undang No. 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Selanjutnya disebut "UUPN")

Selengkapnya Kami kutip pasal 50 UUPN yakni sebagai berikut:

"Pasal 50

Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap:

*Halaman 57 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



- a. uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
- b. uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;
- c. barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
- d. barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;
- e. barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.”

72. Bahwa mengingat ketentuan Pasal 227 ayat 1 HIR, diterangkan alasan permohonan sita jaminan hanya dapat diajukan apabila ada persangkaan yang beralasan terhadap seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang.

Selengkapnya Kami kutip Pasal 227 ayat 1 HIR sebagai berikut:

“(1) Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

73. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat 1 HIR diatas, permohonan sita jaminan PARA PENGGUGAT jelas dan nyata tidak memenuhi/memiliki alasan, dan justru dapat mengakibatkan kerugian bagi TERGUGAT II selaku Instansi yang memerlukan tanah terhadap Pembangunan Runway 3 Bandara Internasional Soekarno Hatta untuk kepentingan umum.

74. Berdasarkan uraian tersebut diatas, permohonan sita jaminan PARA PENGGUGAT jelas dan nyata tidak memenuhi/memiliki alasan berdasarkan pasal 227 ayat 1 HIR serta bertentangan dengan hukum sebagaimana ketentuan pasal 50 UUPN, yang justru dapat mengakibatkan kerugian bagi TERGUGAT II sebagai Instansi yang memerlukan tanah terhadap bidang-bidang tanah milik PARA PENGGUGAT untuk Pembangunan Runway 3

*Halaman 58 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



Bandara Internasional Soekarno Hatta untuk kepentingan umum, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.,M

PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA

75. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada angka 59 halaman 22 Gugatan a quo, permohonan PARA PENGGUGAT yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet, maupun kasasi (Selanjutnya disebut "Putusan Serta Merta").

76. Bahwa dalil permohonan Putusan Serta Merta yang dimohonkan PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo jelas tidak berdasar dan tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Pasal 180 HIR Jo. Pasal 191 RBG Jo. SEMA RI No. 4 Tahun 2001 Jo. SEMA RI No. 3 Tahun 2000. Selengkapny Kami Kutip Pasal 180 HIR Jo. Pasal 191 RBG Jo. SEMA RI No. 4 Tahun 2001 Jo. SEMA RI No. 3 Tahun 2000, yakni sebagai berikut:

HIR

Pasal 180

"Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan"

RBG

Pasal 191

- (1) Pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit (KUHperd. 548 dst; Rv. 53 dst.)
- (2) Pelaksanaan sementara sekali-kali tidak boleh meluas sampai ke soal penyanderaan. (IR. 180; SEMA RI 3 Tahun 2000)

Halaman 59 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e. Dikabulkannya gugatan Provisiomi, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv. f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan, g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht

#### SEMA RI 4 Tahun 2001

Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama ,”

77. Berdasarkan uraian tersebut diatas, permohonan Putusan Serta Merta PARA PENGGUGAT jelas dan nyata tidak memenuhi/memiliki alasan berdasarkan pasal Pasal 180 HIR Jo. Pasal 191 RBG Jo. SEMA RI No. 4 Tahun 2001 Jo. SEMA RI No. 3 Tahun 2000, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.

#### PERMOHONAN UANG PAKSA (DWANGSOM)

78. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada angka 59 halaman 22 Gugatan a quo permohonan PARA PENGGUGAT kepada Majelis Hakim untuk PARA TERGUGAT membayar

*Halaman 60 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



uang paksa (Selanjutnya disebut "Dwangsom") setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini sebesar Rp. 5.000.000,-/hari (lima juta rumah) perhari.

Selengkapnya Kami kutip permohonan PARA PENGGUGAT pada angka 60 halaman 23 Gugatan a quo, yakni sebagai berikut:

"60. Bahwa untuk menjamin agar segera dilaksanakannya isi putusan a quo oleh Para Tergugat apabila gugatan Para Penggugat ini nantinya dikaulkan, maka cukup beralasan hukum apabila Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini sebesar Rp. 5.000.000,-/hari (lima juta rupiah per hari)"

79. Bahwa dalil Dwangsom yang dimohonkan PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo, jelas tidak didasarkan pada ketentuan hukum yang benar, oleh karena permohonan Dwangsom hanya dapat dimohonkan dalam gugatan wanprestasi BUKAN gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 KUH Perdata, selanjutnya Kami kutip, yakni sebagai berikut:

"Pasal 1267

Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga."

80. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum dihubungkan dengan divangsom, adalah suatu hal yang bertentangan dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, sebagaimana dalam putusannya No. 10001 K/Sip/1979 tanggal 24 April 1980 yang akan Kami kutip sebagai berikut:

"Tuntutan uang paksa yang didasarkan pada suatu gugatan perbuatan melawan

hukum ex pasal 1365 K.U.H. Perdata tidak dapat diajukan bersama-sama

.....  
"

81. Berdasarkan uraian tersebut diatas, permohonan Dwangsom PENGGUGAT jelas dan nyata tidak memenuhidan berdasarkan pasal 1267 KUH Perdata Jo. putusannya No. 10001 K/Sip/1979 tanggal 24 April 1980, , sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak pemohonan uang paksa (dwangsom) yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.

Halaman 61 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



DALAM REKOPENSI

82. Bahwa apa yang telah TERGUGAT II DALAM KOMPENSI/PENGGUGAT DALAM REKONPENSI uraikan dalam KOMPENSI, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan apa yang akan PENGGUGAT REKONPENSI uraikan dalam REKONPENSI ini.
83. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 132a dan 132b HIR, pada pokoknya mengatur rekonpensi adalah gugatan yang diajukan TERGUGAT II DALAM KOMPENSI sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan PENGGUGAT DALAM REKONPENSI bersama-sama dengan jawabannya terhadap gugatan lawannya,
84. Berdasarkan ketentuan Pasal 132a dan 132b HIR, maka TERGUGAT II DALAM KOMPENSI, selanjutnya disebut PENGGUGAT DALAM REKONPENSI, berhak untuk mengajukan gugatan rekonpensi terhadap PENGGUGAT I DALAM KOMPENSI, PENGGUGAT II DALAM KOMPENSI, dan PENGGUGAT III DALAM KOMPENSI (Incasu: PARA PENGGUGAT DALAM KOMPENSI) selanjutnya disebut PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI.

Adapun alasan-alasan hukum PENGGUGAT DALAM REKONPENSI mengajukan Gugatan Rekonpensi adalah sebagai berikut ini:

85. Bahwa Gugatan REKONPENSI ini didasarkan pada bukti-bukti yang secara hukum tidak dapat dibantah kebenaran dan keotentikannya.
86. Bahwa terhadap bentuk/besarnya ganti kerugian atas bidang-bidang tanah yang diklaim milik PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta guna kepentingan umum, telah diputus oleh berdasarkan PUTUSAN INKRAHT. Selanjutnya Kami akan mengutip amar PUTUSAN INKRAHT yakni sebagai berikut:

Amar Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 561/Pdt.P/2017/PNTng 29 Agustus 2017:

“MENGADILI

- Menolak Permohonan dari Para Pemohon Keberatan tersebut;
- Menghukum Para Pemohon Keberatan membayar biaya perkara yang ditetapkan sebesar Rp. 558.000,- (lima ratus lima puluh delapan ribu rupiah)”
- Amar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. 47/Kasasi/Akta.Pdt/2017/PN.Tng No. 561/Pdt.P/2017PN.TNG tanggal 06 Nopember 2017:

*Halaman 62 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



“MENETAPKAN

- Menyatakan Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pujiati, SH. Kuasa dari Apih, dkk dan Yuliman, dkk, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 561/PDT.P/2017PN.TNG tanggal 29 Agustus 2017, tidak dapat diterima;
- Memerintahkan Panitera untuk tidak mengirimkan berkas Perkara Kasasi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 561/PDT.P/2017/PN.TNG tanggal 29 Agustus 2017 ke Mahkamah Agung RI;
- Memerintahkan Panitera mengirimkan Salinan Penetapan ini kepada Ketua Mahkamah Agung RI., Panitera Mahkamah Agung RI. Dan Para Pihak”

87. Bahwa selanjutnya terkait penitipan ganti kerugian (consignatie) atas bidang-bidang tanah yang diklaim milik PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI untuk Pembangunan Rumvay 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta telah dititipkan PENGGUGAT DALAM REKONPENSI di Pengadilan Negeri Tangerang, halmana penitipan ganti kerugian (consignatie) tersebut telah disahkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana sebagaimana PENETAPAN KONSINYASI PARA PENGGUGAT. Selengkapnya Kami kutip amar PENETAPAN KONSINYASI PARA PENGGUGAT yakni sebagai berikut:

Penetapan No.39/PDT.P.CON/2017/PN.TNG:

“MENETAPKAN:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon;
2. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 5.561.846.642,- (lima milyar lima ratus enam puluh satu juta delapan ratus empat puluh enam ribu enam ratus empat puluh dua rupiah) kepada termohon sebagai pembayaran ganti kerugian bidang tanah nomor : 00234, seluas 3.307 MI, dengan bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli No. 437/12/1/1980 tanggal 14 Juli 1980, yang terletak di Desa Bojong Renged, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, dari Pemohon kepada Termohon/APIH (AW ABDULLAH);
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon; 8. Membebaskan biaya permohonan kepada Pemohon sejumlah Rp. 1.236.000,-(satu juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah)”

Penetapan No. 27/PDT.P.CON/2017/PN.TNG:

*Halaman 63 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



"MENETAPKAN:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon
2. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 912.373.884,- (sembilan ratus dua belas juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu delapan ratus delapan puluh empat rupiah) kepada Termohon sebagai pembayaran ganti kerugian bidang tanah nomor : 00917, seluas 1.220 MI, dengan bukti kepemilikan berupa Akta jual Beli No. 2284/2012 tanggal 20 Desember 2012, yang terletak di Desa Bojong Renged, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, dari Pemohon kepada Termohon/YULIMAN;
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan ' Negeri Tangerang untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon;
4. Membebaskan biaya permohonan kepada Pemohon sejumlah Rp. 1.336.000,0 (satu juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Penetapan No. 26/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG:

"MENETAPKAN:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon;
  2. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 2.419.132.781,- (dua milyar empat ratus sembilan belas juta seratus tiga puluh dua ribu tujuh ratus delapan puluh satu rupiah) kepada Termohon sebagai pembayaran ganti kerugian bidang tanah nomor: 00187, seluas 2.2777 MI, dengan bukti kepemilikan berupa Akta jual Beli No. 1530/2012 tanggal 13 Agustus 2012 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2015 engan nomor Objek Pajak (NOP) 36.19.160.002.006-0444.0, yang terletak di Desa Bujung Renged, Kecamatan Teluk Naga. Kabupaten Tangerang, dari Pemohon kepada Termohon/MELINAH;
  3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon;
  4. Membebaskan biaya permohonan kepada Pemohon sejumlah Rp. 1.336.000,-(satu juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah); h
88. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka PENGGUGAT REKONPENSI selaku Instansi yang memerlukan tanah dalam Pembangunan Runway 3 Bandara International Soekarno Hatta guna

*Halaman 64 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



kepentingan umum berhak terhadap bidang-bidang tanah PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI.

89. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI yang mengajukan Gugatan perkara a auo /upaya hukum terus menerus terhadap bidang-bidang tanah PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI, menunjukkan PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI berusaha menghalang-halangi PENGGUGAT DALAM REKONPENSI selaku Instansi yang memerlukan tanah untuk “menjalankan program nasional yaitu Pembangunan Runway 3 Bandara International Soekarno Hatta guna kepentingan umum.

90. Bahwa justru PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT DALAM REKONPENSI dengan PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI tidak mematuhi PUTUSAN INKRAHT serta PENETAPAN KONSINYASI PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI.

91. Bahwa selanjutnya akibat perbuatan melawan hukum PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI kepada PENGGUGAT DALAM REKONPENSI tersebut, mengakibatkan PENGGUGAT DALAM REKONPENSI telah menderita kerugian materiil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dan imateriil sebesar Rp. 1.100.000.000.000 (satu triliun satu miliar rupiah) sebagaimana rincian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil yang diderita PENGGUGAT DALAM REKONPENSI akibat diajukannya gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan oleh PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI yang menyebabkan PENGGUGAT DALAM REKONPENSI I harus mengeluarkan anggaran/dana untuk menanggung jasa advokat maupun konsultan hukum yang ditafsir sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).
- Kerugian Immateriil yang diderita PENGGUGAT DALAM REKONPENSI akibat tidak mematuhi putusan, maka menghambat pembangunan runway 3 bandara soekarno-hatta yang merupakan program pemerintah yang ditafsir sebesar Rp. 1.000.000.000.000 (satu triliun rupiah)

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, cukup beralasan bagi TERGUGAT II/ PENGGUGAT REKOPENSI untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

*Halaman 65 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



DALAM PROVISI

Menolak permohonan provisi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak berdasarkan dengan ketentuan hukum yang benar;
3. Menyatakan Pengadilan Jakarta Selatan tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo;
4. Menyatakan PARA PENGGUGAT tidak memiliki legal standing mengajukan Gugatan;
5. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT kabur/tidak jelas (obscuur libel);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menyatakan TERGUGAT II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan nilai ganti kerugian PARA PENGGUGAT telah berdasarkan taksiran yang wajar dan layak serta telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
4. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi PENGGUGAT DALAM REKONPENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI membayar kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT DALAM REKONPENSI sebesar Rp. 1.100.000.000.000 (satu trilion satu miliar rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
  - Kerugian Materiil yang diderita PENGGUGAT DALAM REKONPENSI akibat diajukannya gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan oleh PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI yang menyebabkan PENGGUGAT DALAM REKONPENSI harus/, mengeluarkan anggaran/dana untuk

Halaman 66 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



menanggung jasa advokat maupun konsultan hukum yang ditafsir sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);

- Kerugian Immateriil yang diderita PENGGUGAT DALAM REKONPENSI akibat diajukannya gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan oleh PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI, maka menghambat pembangunan runway 3 bandara soekarno-hatta yang merupakan program pemerintah yang ditafsir sebesar Rp. 1.000.000.000.000 (satu triliun rupiah).
- 4. Memerintahkan PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI untuk mematuhi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 561/Pdt.P/2017/PNTng tanggal 29 Agustus 2017 Jo Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. 47/Kasasi/Akta.Pdt/2017/PN.Tng No. 561/Pdt.P/2017PN.TNG tanggal 06 Nopember 2017 tentang permohonan Kasasi tidak memenuhi Syarat Formal;
- 5. Memerintahkan PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI untuk mematuhi Penetapan Konsinyiasi No.39/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG tanggal 15 Juni 2017 atas nama Apih Dkk, Penetapan No. 27/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG tanggal 1 Nopember 2017 atas nama Yuliman, Penetapan No. 26/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG tanggal 1 Nopember 2017 atas nama Yuliman.
- 6. Menghukum PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Atau,

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex aquo et bono)

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan jawaban tertanggal 30 April 2018, selengkapya sebagai berikut:

TERGUGAT III dengan ini menolak dengan tegas untuk setiap dan seluruh dalil yang disampaikan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan tertulis dalam Eksepsi dan Jawaban TERGUGAT ini.

Setelah TERGUGAT III mencermati Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT, perkenankanlah TERGUGAT III menyampaikan beberapa cacat formil ataupun pelanggaran formil Gugatan yang mengakibatkan Gugatan PARA PENGGUGAT kiranya patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima {niet onvankelijke verklaard), sebagai berikut:

*Halaman 67 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



DALAM EKSEPSI:

A. PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO (*RELATIVE COMPRITIE*)

1. Bahwa dasar gugatan a quo yang disampaikan oleh Para Penggugat adalah bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian atas objek pengadaan tanah milik Para Penggugat, dan BUKAN merupakan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa suatu perkara yang tunduk pada hukum acara yang bersifat khusus tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada hukum acara yang bersifat umum, sebagaimana diatur dalam Mahkamah Agung No. 677/K/SIP/1972 tanggal 20 Desember 1972, selanjutnya berbunyi:

“suatu perkara yang tunduk pada suatu hukum acara yang bersifat khusus tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada hukum acara yang bersifat umum, sekalipun kedua perkara itu erat hubungannya satu sama lain”

Dasar diajukannya Gugatan Para Penggugat adalah mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dan BUKAN mengenai perbuatan melawan hukum

3. Bahwa terkait dengan keberatan atas bentuk/besarnya Ganti Kerugian atas objek pengadaan tanah milik Para Penggugat untuk kepentingan umum, maka Para Penggugat dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat sesuai dengan objek pengadaan tanah yaitu Pengadilan Negeri Tangerang. Hal ini dipertegas dalam Pasal 38 UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang berbunyi:

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

dan Pasal 73 ayat (1) PERPRES Pengadaan Tanah, yang berbunyi:

“ Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada *pengadilan Negeri setempat* dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah ditandatangani Berita Acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3)”.

Halaman 68 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, membuktikan bahwa yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Tangerang BUKAN Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Oleh karenanya Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima *{Niet Onvankelijk Verklaard}* karena Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa perkara a quo.

#### PERMOHONAN PUTUSAN SELA

Berdasarkan uraian mengenai Eksepsi Kewenangan Mengadili / Kompetensi Relatif tersebut di atas, dengan ini Tergugat III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan menerima eksepsi Tergugat III ini dengan mengeluarkan PUTUSAN SELA yang menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo secara relatif, dan oleh karenanya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima *(Niet Onvankelijk Verklaard)*

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, karena yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Tangerang

#### B. GUGATAN PARA PENGGUGAT LEWAT WAKTU/DALUWARSA *{EXCEPTIO TEMPORIS}*

5. Bahwa diketahui yang menjadi objek sengketa/dasar diajukannya Gugatan a quo, adalah mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian atas objek pengadaan tanah milik Para Penggugat yang akan dibebaskan untuk keperluan pembangunan Runway 3 Bandara International Soekarno-Hatta, sebagaimana dalil Para Penggugat pada angka 4 halaman 4 Gugatan sebagai berikut:

“4. Bahwa tanah-tanah milik Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas akan dibebaskan Tergugat II untuk keperluan pembangunan runway 3 Bandara International Soekarno-Hatta, dimana untuk pelaksanaan pembebasan tanah tersebut telah dibentuk panitia pelaksanaan pengadaan tanah yakni *Tergugat I* selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah berdasarkan Surat Keputusan Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tanggal 2 Maret 2016 Nomor: 52/Kep-36.10/3/2016 tentang penugasan kepala kantor pertanahan Kapupaten Tangerang sebagai ketua panitai pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Runway 3 Bandara Internasional Soekarno-Hatta.”

Halaman 69 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



6. Bahwa dalam rangka proses pelaksanaan pembebasan lahan yang dilaksanakan dengan tunduk dan berdasarkan UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, telah dilaksanakan musyawarah dengan Para Penggugat, sebagaimana yang telah diakui oleh Para Penggugat dalam dalilnya pada angka 15 halaman 7 Gugatan, sebagai berikut:

“15. Bahwa dalam rangka musyawarah untuk membahas mengenai bentuk dan/atau nilai Ganti Kerugian tersebut, Para Penggugat telah menerima undangan dari Tergugat I selaku Panitia Pengadaan Tanah untuk bermusyawarah,...”

7. Bahwa kemudian terhadap keberatan atas musyawarah tersebut, Para Penggugat mengajukan Gugatan a quo yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Desember 2017.
8. Bahwa lebih lanjut, mengenai ketentuan jangka waktu mengajukan keberatan, telah diatur sebagaimana ketentuan berdasarkan Pasal 38 UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang berbunyi:

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

9. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka jelas bahwa hak Para Penggugat untuk mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat adalah 14 (empat belas) hari kerja setelah dilaksakannya musyawarah penetapan Ganti Kerugian, Oleh karena diajukannya Gugatan a quo yang tidak lain merupakan bentuk keberatan Para Penggugat tersebut telah melampaui jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja sesuai ketentuan yang berlaku, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

Diajukannya Gugatan Para Penggugat ini telah melampaui jangka waktu yang diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan/hukum yang berlaku, oleh karenanya sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima {Niet Onvankelijk Verklaard}

**C. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

*Halaman 70 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



Tentang Posita dan Petitum Gugatan Penggugat Tidak Sejalan/Bertolak Belakang

10. Bahwa lebih lanjut, Para Penggugat dalam dalil Posita pada angka 46 halaman 18 Gugatan, menyatakan sebagai berikut:

“46. maka sudah semestinya Tergugat II memberikan ganti rugi yang layak baik dalam bentuk lahan pengganti atau dalam bentuk uang yang dapat dipergunakan Para Penggugat untuk membeli tanah pengganti yang sepadan;”

Berdasarkan hal tersebut di atas, dalam Posita Gugatan Para Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II semestinya memberikan ganti rugi kepada Para Penggugat, namun kemudian secara BERTOLAK BELAKANG Para Penggugat dalam dalil Petitumnya meminta agar Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang membayar ganti rugi, hal ini terbukti pada dalil Petitum Penggugat pada angka 3 Petitum Gugatan, yang berbunyi sebagai berikut:

“3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil dengan perincian sebagai berikut:

a. .kerugian materiil yang diderita Para Penggugat adalah dengan perincian sebagai berikut:

Hilangnya hak Penggugat I untuk menikmati dan mengambil manfaat atas tanah seluas 3307 m2 milik Penggugat I berikut dengan segala sesuatu yang ada di atasnya sebesar Rp. 9.921.000.000,-;

Hilangnya hak Penggugat II untuk menikmati dan mengambil manfaat atas tanah seluas 1236 m2 milik Penggugat II berikut segala sesuatu yang ada di atasnya sebesar RP. 1.854.000.000,-;

Hilangnya hak Penggugat III untuk menikmati dan mengambil manfaat atas tanah seluas 2245m2 milik Penggugat II berikut segala sesuatu yang ada di atasnya sebesar Rp. 3.415.500.000,-;

b. Kerugian immaterial berupa terganggunya konsentrasi dan pikiran Para Penggugat karena permasalahan ini sebesar Rp. 10.000.000.000,-;

11. Bahwa telah terbukti dalil Para Penggugat dalam Posita dan Petitumnya tersebut, telah bertentangan dan saling bertolak

Halaman 71 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



belakang sehingga membuat Gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur, oleh karenanya sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

Dalil Posita dan Petitum bertentangan dan bertolak belakang, oleh karenanya sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima [Niet Onvankelijk Verklaard];

Tentang Dalil Kerugian Para Penggugat Tidak Jelas dan Tidak Rinci

12. Bahwa sebelumnya pada dalil angka 58 halaman 22 Gugatan Para Penggugat, pada pokoknya menyatakan bahwa adanya kerugian yang dialami oleh Para Penggugat, akan tetapi Para Penggugat tidak menyebutkan secara rinci dari mana nominal/besaran kerugian tersebut berasal dan hanya menyebutkan masing-masing kerugian dari Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III, sebagaimana dapat Tergugat III kutip sebagai berikut:

"58. Bahwa perbuatan melawan hukum Para Tergugat tersebut nyata-nyata telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat baik kerugian materiil maupun immateriil sebagaimana diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdara, dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil yang diderita Para Penggugat adalah dengan perincian sebagai berikut:

Hilangnya hak dan kebebasan Penggugat I untuk menikmati dan mengambil manfaat atas tanah seluas 3307 m2 milik Penggugat I berikut dengan segala sesuatu yang ada di atasnya sebesar Rp. 9.921.000.000,;

Hilangnya hak dan kebebasan Penggugat II untuk menikmati dan mengambil manfaat atas tanah seluas 1236 m2 milik Penggugat II berikut dengan segala sesuatu yang ada di atasnya sebesar Rp. 1.854.000.000,;

Hilangnya hak dan kebebasan Penggugat III untuk menikmati dan mengambil manfaat atas tanah seluas 2245 m2 milik Penggugat I berikut dengan segala sesuatu yang ada di atasnya sebesar Rp.3.415.500.000,;



- b. Kerugian immateriil berupa terganggunya konsentrasi dan pikiran Para Penggugat karena permasalahan ini sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);”

Bahwa kemudian Para Penggugat dalam angka 3 Petitum Gugatan, telah meminta hal sebagai berikut:

“3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil dengan perincian sebagai berikut:

- c. Kerugian Materiil yang diderita Para Penggugat adalah dengan perincian sebagai berikut:

Hilangnya hak dan kebebasan Penggugat I untuk menikmati dan mengambil manfaat atas tanah seluas 3307 m2 milik Penggugat I berikut dengan segala sesuatu yang ada di atasnya sebesar Rp. 9.921.000.000,;

Hilangnya hak dan kebebasan Penggugat II untuk menikmati dan mengambil manfaat atas tanah seluas 1236 m2 milik Penggugat II berikut dengan segala sesuatu yang ada di atasnya sebesar Rp. 1.854.000.000,;

Hilangnya hak dan kebebasan Penggugat III untuk menikmati dan mengambil manfaat atas tanah seluas 2245 m2 milik Penggugat I berikut dengan segala sesuatu yang ada di atasnya sebesar Rp.3.415.500.000,;

- d. Kerugian immateriil berupa terganggunya konsentrasi dan pikiran Para Penggugat karena permasalahan ini sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);”

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka nyata bahwa baik dalam Posita maupun Petitum Gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dari mana nominal/besaran kerugian Para Penggugat tersebut berasal;

13. Bahwa fakta yang tidak terbantahkan bahwa nominal/besaran kerugian yang diminta Para Penggugat tersebut, hanyalah disusun secara sepihak berdasarkan asumsi dan imajinasi yang tidak didukung oleh perhitungan yang bersifat data empiris dan karenanya tidak dapat dibuktikan kebenarannya sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak ganti kerugian Para Penggugat tersebut. hal mana telah sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.

Halaman 73 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970. yang mengandung kaidah hukum sebagai berikut:

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar gugatan yang tidak sempurna, setidaknya-tidaknya apa yang dituntut kurang jelas karena tidak dirumuskan secara konkrit (tegas) akan ganti rugi yang dituntut, lagi pula tidak diperinci kerugian-kerugian apa saja.”

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka nyata bahwa dalil tuntutan ganti rugi Para Penggugat yang dengan tidak dirincinya tersebut adalah dalil yang tidak berdasar hukum, oleh karenanya sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima {Niet Onvankelijk Verklaard}:

Terhadap dalil tuntutan ganti rugi yang tidak dirinci dan tidak berdasar hukum tersebut, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima {Niet Onvankelijk Verklaard}

Tentang Dasar Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas dan Kabur

14. Bahwa berdasarkan Gugatan a quo, Para Pihak telah menggabungkan hukum acara yaitu tentang Perbuatan melawan hukum oleh Penguasa {Onrechtmatige Overheidsdaad} dengan Permohonan Ganti-Kerugian;

15. Bahwa Para Penggugat dalam Gugatan mendalihkan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa {Onrechtmatige Overheidsdaad}, Namun pada petitumnya memohon agar menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti kerugian;

16. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, terbukti bahwa antara Gugatan dengan fakta yang sebenarnya (feitelijke grond) tidak sesuai, sehingga membuat Gugatan Penggugat menjadi kabur atau obscur libel;

17. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat III mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima {Niet Onvankelijk Verklaard}:

Dikarenakan dasar Gugatan Para Penggugat terbukti tidak jelas dan kabur, oleh karenanya sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima {Niet Onvankelijk Verklaard}

D. GUGATAN PARA PENGGUGAT MEMPUNYAI OBJEK YANG SAMA DALAM PERKARA {Nebis In Idem}

Halaman 74 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



18. Bahwa Objek gugatan Para Penguat terkait dengan perbuatan melawan hukum merupakan Objek yang sama dengan perkara sebelumnya yaitu perkara Permohonan Keberatan Terhadap Nilai Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum di Pengadilan Negeri Tangerang, yang telah diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dengan Nomor 561/Pdt.P/2017/PNTng.

19. Bahwa dengan adanya objek yang sama dalam pengajuan perkara a-quo, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima {Niet Onvankelijk Verklaard}. Hal ini dipertegas dalam ketentuan SEMA No. 7 Tahun 2012 tentang Putusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksana Tugas bagi Pengadilan, yang berbunyi sebagai berikut:

“Menyimpang ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi dapat menggap sebagai Nebis In Idem meskipun Pihak-nya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan:

Pada prinsipnya pihaknya samas meskipun ada penambahan Pihak; Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu”.

Akan tetapi apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat III akan menanggapi pokok perkara Gugatan seperti akan diuraikan dibawah ini:

DALAM KONPENSI DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang dikemukakan Tergugat III dalam Eksepsi mohon dianggap termasuk pula dalam Pokok Perkara sehingga merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat dalam Perkara a quo, kecuali yang secara tegas Tergugat nyatakan dan akui kebenarannya.

LATAR BELAKANG PROYEK PENGADAAN TANAH RUNWAY 3 BANDARA SOEKARNO-HATTA

3. Bahwa Bandara Internasional Soekarno-Hatta merupakan bandara terbesar yang berada di Tangerang, Banten, Indonesia, yang memiliki lahan + seluas 1.740 Ha dengan kapasitas penumpang ± 22 juta penumpang per tahun (JPT). Jumlah penumpang di Bandara Soekarno-Hatta sudah mencapai + 57 JPT untuk tahun 2014 dengan total pergerakan ± 391.188 pergerakan/tahun.

Halaman 75 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



4. Bahwa untuk menampung pergerakan pesawat dan penumpang yang semakin meningkat pada tahun-tahun ke depan, maka PT Angkasa Pura II (Persero) berencana melakukan pembangunan Runway 3 Bandara Internasional Soekarno-Hatta sebagai tindak lanjut keputusan Menteri Perhubungan nomor KM 48 Tahun 2008 tentang Rencana Induk Bandara Soekarno-Hatta Tangerang Provinsi Banten. Secara geografis, lokasi Runway 3 tersebut berada di sisi utara perimeter utara Bandara Internasional Soekarno-Hatta, Tangerang, Banten.
5. Bahwa dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan Undang-undang No. 2 tahun 2012 dan peraturan lain yang terkait, maka beberapa pekerjaan untuk konsultasi jasa penilai publik dan konsultasi jasa lainnya memerlukan konsultan (expert), salah satu diantaranya adalah Jasa Penilai Publik sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang perubahan kedua atas Peraturan Presiden No. 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Jasa Penilai Publik tersebut ditetapkan oleh Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah (BPN) berdasarkan hasil Pengadaan Jasa Penilai yang memerlukan tanah.
6. Bahwa untuk melakukan penunjukan pekerjaan "konsultasi jasa penilai publik dan konsultasi jasa lainnya", PT Angkasa Pura II (Persero) melalui Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah (BPN) mengadakan seleksi untuk penunjukan jasa penilai publik. Sehingga dari proses seleksi penunjukan jasa penilai publik tersebut telah diumumkan melalui surat Pemenang Seleksi Langsung nomor PEN.06.04/00.05/02/2016/0006 tanggal 04 Februari 2016, dengan ini disampaikan bahwa KJPP DOLI SIREGAR & REKAN ditunjuk sebagai pelaksana pekerjaan "Konsultasi Jasa Penilai Publik dan Konsultasi Jasa Lainnya" diikuti dengan surat penunjukan pelaksana pekerjaan pada nomor 06.04/00.1/02/2016/1055 pada tanggal 26 Februari 2016.

**TERGUGAT III TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PARA PENGGUGAT OLEH KARENYA TERGUGAT III TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KEPADA PARA PENGGUGAT**

7. Bahwa dalam perkara a quo, Tergugat I menunjuk Tergugat III untuk melakukan perhitungan jumlah/nilai yang terkena pembebasan tanah termasuk terhadap tanah-tanah milik Para Penggugat. Hal ini tercantum dalam dalil Para Penggugat pada angka 5 halaman 4, pada angka 6

*Halaman 76 dari 103 Putusan Perdana Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



halaman 5 dan pada angka 7 halaman 5 dalam gugatan a quo yang berbunyi sebagai berikut:

- “5. Bahwa kemudian *Tergugat I* selaku Ketua Panitia Pengadaan tanah telah menunjuk *Tergugat III* selaku Kantor jasa Penilai Publik (KJPP) selaku pemenang lelang yang bertugas melakukan perhitungan jumlah/nilai Ganti Kerugian terhadap tanah-tanah milik pihak yang berhak terkena pembebasan tanah termasuk terhadap tanah-tanah Para Penggugat;
6. Bahwa *Tergugat I* selaku Panitia Pengadaan tanah juga telah melakukan Inventarisasi dan Identifikasi terhadap objek-objek yang akan terkena pembebasan tersebut guna kepentingan pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam Peta Bidang Tanah dan Data Nominatif pemilik (DNP) (vide Pasal 54 s.d Pasal 57 Perpres No. 71 tahun 2012 yang diubah terakhir kali dengan Perpres No. 148 Tahun 2015);
7. Bahwa sesuai kepatuhan *Tergugat III* selaku penilai publik juga dapat melakukan verifikasi dan pemeriksaan dilapangan apabila terdapat keberatan dari pihak yang berhak terkait data yang dijadikan dasar untuk perhitungan ganti rugi guna melakukan verifikasi data yang diserahkan oleh panitia pengadaan tanah demi menjaga objektivitas dan validasi perhitungan yang dilakukan;”
8. Bahwa berdasarkan keterangan di atas, sudah cukup jelas dalam proyek pembangunan Runway 3 Bandar Internasional Soekarno-Hatta, *Tergugat III* hanya mempunyai hubungan hukum terhadap *Tergugat I* selaku Ketua Panitia Pengadaan tanah melalui surat pemenang lelang (Pemenang Seleksi Langsung nomor PEN.06.04/00.05/02/2016/0006 tanggal 04 Februari 2016).
9. Bahwa berdasarkan keterangan di atas, Para Penggugat TIDAK mempunyai hak gugat/legal standing [personae standi in.judicio] untuk melakukan gugatan terhadap *Tergugat III*. Hal ini dikarenakan Para Penggugat sama sekali TIDAK mempunyai hubungan hukum keperdataan dengan *Tergugat III*. Dengan tidak adanya hubungan keperdataan antara Para Penggugat dengan *Tergugat III*, maka tidak ada kualifikasi atau kualitas hukum Penggugat untuk melakukan kepada *Tergugat III* dan tidak ada prestasi yang dipenuhi baik oleh Para Penggugat ataupun *Tergugat III*. Sehingga tidak ada Prestasi *Tergugat III* yang dapat digugat oleh Para Penggugat.

Halaman 77 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



10. Bahwa yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum diatur juga oleh hukum, walaupun akibat itu memang tidak dikehendaki oleh yang melakukan perbuatan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 BW berbunyi sebagai berikut:

“Perbuatan melawan hukum yang karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”

Sedangkan Utrecht berpendapat: “yang menjadi perbuatan melawan hukum hanyalah suatu perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang saja”;

11. Bahwa kapasitas Tergugat III dalam proyek pengadaan tanah Bandara Soekarno-Hatta hanya sebagai Penilai yang independen dan profesional dalam melakukan penilai ganti rugi atas objek tanah. Sebagaimana diatur dalam ayat 11 Pasal 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum, berbunyi sebagai berikut:

“Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut sebagai Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapatkan izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapatkan lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah”;

12. Bahwa sebagaimana diterangkan pada angka 12 di atas, sudah jelas nilai ganti kerugian Para Penggugat telah berdasarkan taksiran yang wajar dan layak serta telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

13. Bahwa Tergugat III selaku Pihak Penilai dalam menghitung ganti kerugian atas objek tanah, telah sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan. Sehingga dalam perkara a quo Tergugat III, tidak melakukan Perbuatan Hukum sebagaimana disebutkan dalam Gugatan oleh Para Penggugat.

**GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BENAR [PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDINGJ**

14. Bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat pada angka 8 huruf dalam halaman 5, seharusnya Para Penggugat dalam melakukan keberatan data yang berisi objek tanah milik Para Penggugat diajukan pada saat HASIL

*Halaman 78 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



perhitungan nilai ganti rugi yang diterbitkan dan diberikan oleh Tergugat III kepada Tergugat I BUKAN diajukan pada saat data yang dijadikan DASAR untuk perhitungan ganti rugi guna melakukan verifikasi data yang diserahkan oleh Tergugat I ke Tergugat III, sebagaimana diatur dalam Pasal 29 UU Np. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan tanah, selanjutnya berbunyi:

“Pasal 29

- (1) Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat Pengadaan Tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja.
- (2) Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 wajib diumumkan secara bertahap, parsial, atau keseluruhan.
- (3) Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah Objek Pengadaan Tanah.
- (4) Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.
- (5) Dalam hal terdapat keberatan atas hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dilakukan verifikasi dan perbaikan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi.
- (6) Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

15. Bahwa penafsiran atas dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat merupakan

penafsiran yang keliru mengenai kegiatan musyawarah untuk pembahasan mengenai bentuk dan/atau nilai Ganti Kerugian tersebut, selengkapnya kami kutip pada Angka 15 halaman 7, berbunyi sebagai berikut:

15. Bahwa dalam rangka musyawarah untuk membahas mengenai bentuk dan/atau nilai Ganti Kerugian tersebut, *Para Penggugat* telah

*Halaman 79 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



menerima undangan dari *Tergugat I* selaku Panitia Pengadaan Tanah untuk bermusyawarah, akan tetapi pada saat musyawarah pertama kali tersebut sesungguhnya tidak pernah ada musyawarah, sebab saat itu para penggugat hanya diberitahukan tentang besaran nilai ganti rugi yang akan diberikan sesuai hasil penilaian *Tergugat III* dimana saat itu juga Para Penggugat disodori Berita Acara Musyawarah yang telah disiapkan sebelumnya oleh *Tergugat I* yang pada pokoknya berisi tentang besaran nilai ganti rugi yang akan diberikan, dan pihak yang berhak yang hadir saat itu langsung dimintai untuk menandatangani Berita Acara Musyawarah tersebut dengan memilih kolom menerima atau menolak nilai ganti rugi yang akan diberikan tersebut *tanpa memberikan kesempatan untuk bermusyawarah dan bernegosiasi tentang bentuk dan/atau besaran ganti rugi yang akan diberikan tersebut dengan alasan nilai tersebut sudah final*, dengan demikian dapat disimpulkan Berita Acara Musyawarah tersebut mengandung misleading dan penyalahgunaan wewenang dan keadaan serta dibuat dalam keadaan serta dibuat dalam keadaan posisi tawar (bargaining position) yang tidak seimbang antara Para Penggugat dengan Para Tergugat.”

16. Bahwa berdasarkan angka 14 diatas, Para Penggugat memiliki penafsiran terkait dengan kegiatan musyawarah dalam pengadaan tanah ini adalah suatu kegiatan dimana Para Penggugat dapat melakukan negosiasi harga dan/atau bentuk ganti kerugian yang dapat *naik-turunnya* suatu nilai ganti rugi. Padahal penafsiran yang dimaksud didalam Pasal 68 peraturan Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, adalah kegiatan musyawarah yang agendanya itu hanya menyampaikan nilai ganti kerugian dan bentuk ganti kerugian.

Selebihnya diatur dalam Pasal 68 ayat, berbunyi:

- (1) Pelaksanaan Pengadaan tanah melaksanakan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai diterima oleh ketua pelaksana tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat 3;
- (2) Pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dilaksanakan mengikut sertakan instansi yang memerlukan tanah;

Halaman 80 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



(3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 65 ayat 1;

(4) Dalam musyawarah dimaksud dalam ayat 1 pelaksana pengadaan tanah hanya *menyampaikan* besarnya ganti kerugian hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud pasal 65 ayat 1.”

17. Bahwa Dasar Penentuan nilai ganti kerugian yang didalilkan oleh Para Pihak adalah KELIRU, sebagaimana dituangkan dalam Gugatan Para Penggugat pada Angka 34 halaman 13, berbunyi sebagai berikut:

“34. Bahwa disamping itu, sesungguhnya nilai ganti rugi yang ditawarkan berdasarkan hasil penilaian oleh Tergugat III tersebut terlalu rendah dimana penentuan nilai tersebut *telah ditentukan sejak penentuan lokasi Pertama kali*; yang tentu saja dilai tersebut sudah tidak lagi relevan untuk diberikan saat ini mengingat harga tanah selalu meningkat (dinamis) terlebih sejak meluasnya informasi tentang akan dilakukan pembaguan Runway 3 Bandara Soekarno-Hatta tersebut yang mengakibatkan harga tanah disekitaran lokasi melonjak drastis, namun demikian *Tergugat I dalam memberikan ganti rugi tetap sesuai dengan yang dikeluarkan oleh Tergugat III dan menyampaikan bahwa nilai/besaran ganti rugi tersebut tidak mungkin dapat berubah dengan alasan apapun,*”

18. Sebagaimana diterangkan Angka 15 diatas, seharusnya Dasar Penentuan nilai ganti kerugian atas objek tanah dihitung Sejak Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan Runway 3 Bandara Soekarno-Hatta BUKAN berdasarkan nilai terbaru (*update*), Sebagaimana diatur dalam ayat 1 Pasal 66 Perpres No 71 tahun 2012 Tentang pengadaan tanah untuk kepentingan Umum:

“(1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 65 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.”

19. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut merupakan dalil yang menyesatkan dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada oleh karena Tergugat III dalam menentukan nilai Ganti Kerugian terhadap bidang-bidang tanah Para Penggugat telah diperhitungkan segala komponen yang dapat dinilai berdasarkan acuan SPI 06 dan ketentuan perundang-undangan yang

Halaman 81 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



berlaku sebagaimana dikuatkan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam Putusan Perkara No. 561/Pdt,P/2017/PNTng tanggal 29 Agustus 2017 Jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. 47/Kasasi/Akta.Pdt/2017/PN.Tng No. 561/Pdt.P/2017/PN.TNG tanggal 06 November 2017 (selanjutnya disebut "Putusan Inkraht") pada halaman 66 s/d 67, di mana putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewisjde).

Berikut kami kutip pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Putusan Perkara No. 561/Pdt,P/2017/PNTng yang berbunyi: saksi *Theodorus Himawan* dan saksi *Aldo Ganesha Pasaribu* yang menerangkan bahwa saksi bekerja pada Doli Siregar dan dalam Menentukan nilai ganti kerugian metode yang dilakukan adalah metode yang standar di Indonesia yaitu harga pasar dan biaya, dengan memperhitungkan segala komponen yang dapat dinilai, misalnya pembangunan rumah yang setipe dan sejenis nilainya sama dengan nilai standar umum da nada yang dinilai tanah, bangunan, perlengkapan bangunan, segala hal diatas tanah yang bisa dinilai, kerugian no fisik, kerugian usaha dan biaya pindah dan pembebasan tanah tidak dilihat dari NjOP tapi yang digunakan harga pasar yang berlaku pada saat itu dan ditambah biaya dan saran perlengkapan lainnya sehingga pada umumnya penggantian lebih besar dari pada harga pasar.

Menimbang, bahwa saksi-saksi tersebut juga menerangkan bahwa *Para Pemohon keberatahan menurut saksi sudah mendapatkan ganti rugi yang diterima sudah wajar sesuai perhitungan*, hanya saja pernah ada kejadian penggantian yang berubah dari 7,9 milyar menjadi 5,6 milyar, hal tersebut sebagai akibat perbedaan dalam perhitungan dalam hal mana dikantor saksi menghitung sesuai dengan DNP (Data Nominatif Pemilik) yang dikeluarkan oleh BPN, tertera nama bidang, nama pemilik, luas tanah dan bangunan, dan dari perhitungan pada kolom luas tertulis luas 3307 m2 tetapi dikolom alas hak sesuai Ajb tertulis dengan luas 2.000 sekian m2, da nada Ajb dengan nomor lain dengan luas 3.000.- sekian m2 dijumlah ketemu angka 5.000 sekian m2, setelah dihitung angka yang keluar untuk 7,9 milyar untuk luas 5.000 sekian m2, dan merasa ada yang tidak beres, maka luas direview ulang dan muncul luas 3307 m2, dan sehubungan dengan kejadian tersebut bapak apih diundang untuk musyawarah,

*Halaman 82 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



kemudian revisi dilakukan setelah ada rekap dan pula revisi diketahui oleh atasan, dan pula semua penilai mengacu pada penilai Indonesia SPI 2015, khusus tanah mengacu kepada SPI 306. SPI 306 menjelaskan semua teknis, hanya metode yang dipakai sama menggunakan harga pasar dan biaya dan tanah yang bersebelahan bisa berbeda nilai ganti ruginya, dan saksi Aldo Ganesha Pasaribu yang bertugas menginput data dalam pembebasan pembangunan Runway 3 Bandara Soekarno-Hatta bahanya dari survey lapangan seperti tanah, bangunan dan tempat usaha selanjutnya direview bagian penilai dari penilai disetorkan ke bapak Doli Siregar dan dalam melaksanakan tugas saksi pernah ada kekeliruan seperti tanah milik Bapak Apih. Dalam hal luas tanah itupun setelah hasil review dan selanjutnya ditugaskan untuk merevisi karena terjadi kekeliruan sebagai akibat salah melihat luas tanah yang diketahui setelah musyawarah kedua dan akibat salah menginput data perhitungannya menjadi salah dalam memberikan penilaian.”

Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang telah berkekuatan hukum tetap [Inkracht Van Gewisjde] tersebut di atas, telah sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terbukti dalam persidangan sebagaimana keterangan saksi Theodorus Himawan dan saksi Aldo Ganesha Pasaribu yang menerangkan dalam perhitungan ganti kerugian terhadap tanah milik Para Penggugat untuk pengadaan tanah dalam pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno Hatta yang dilakukan oleh Tergugat III sebagai penilai telah menghitung segala komponen yang dapat dinilai dan ganti rugi yang diterima Para Penggugat sudah wajar sesuai perhitungan yang termasuk didalamnya perhitungan terhadap usaha, pagar dan kayu milik Para Penggugat sebagaimana ketentuan pasal 27 ayat 2 huruf 2 a UU Pengadaan Tanah yang menjelaskan adanya inventarisasi dan identifikasi penggunaan, pemilik, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang berbunyi sebagai berikut:

- (2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. inventarisasi dan indetifikasi penguasaan, pemilik, penggunaan dan pemanfaatan tanah...,”
1. Bahwa walaupun seandainya (quad non) Para Penggugat tidak menerima hasil perhitungan ganti rugi terhadap usaha, bangunan dan pagar kayu milik Para Penggugat tersebut, SEHARUSNYA

Halaman 83 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



Para Penggugat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan (incasu : Tergugat I) yang diatur dalam ketentuan pasal 29 ayat 4 UU pengadaan tanah, yang berbunyi sebagai berikut:

“ (4) Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil interview.”

2. Bahwa faktanya Para Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan atas hasil perhitungan ganti rugi terhadap usaha, bangunan dan pagar kayu milik Para Penggugat tersebut kepada Lembaga Pertanahan (incasu: Tergugat 1] sebagaimana diatur dalam pasal 29 ayat 4 UU Pengadaan Tanah;

3. Bahwa tidak adanya keberatan oleh Para Penggugat kepada Lembaga Pertanahan (incasu: Tergugat I) atas perhitungan ganti rugi terhadap usaha, bangunan dan pagar kayu milik Para penggugat, sehingga perhitungan tersebut yang dianggap oleh Tergugat III telah selesai dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undang yang berlaku;

4. Bahwa dalil tersebut merupakan dalil menyesatkan dan mengada-ada, faktanya perubahan nilai ganti kerugian terhadap bidang tanah Penggugat I, dikarenakan ada revisi Tergugat III dan dikuatkan dengan adanya pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman 69 Putusan INKRAHT, yang berbunyi sebagai berikut:

“ Menimbang, *bahwa terkait adanya perubahan nilai ganti rugi pada objek pengadaan tanah milik Pemohon Keberatan I, dikarenakan ada revisi dari KJPP Doli Siregar & Rekan selaku Penilai, dan telah dikukuhkan dengan keputusan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang No.161/KEP-36.03/II/2017, tanggal 3 Februari 2017, (bukti surat TK 1-15) mengenai ralat penetapan besarnya nilai ganti kerugian, sebagaimana bukti surat TK-14 dan bukti TK 1-16, maka penolakan jumlah ganti kerugian yang dilakukan oleh Para Pemohon Keberatan I disebabkan karena adanya penolakan terhadap revisi nilai kerugian sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, sedangkan Para Pemohon Keberatan II dan Pemohon III dengan*

Halaman 84 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



alasan nilai ganti rugi yang diberikan berbeda pada hal tanahnya bersebelahan”.

25. Bahwa justru Para Penggugat ingin memanfaatkan kekhilafan perhitungan luas tanah Tergugat III untuk mendapatkan nilai ganti kerugian yang lebih tinggi sehingga jelas pertentangan dengan asas kesepakatan dalam bermusyawarah, dimana kepentingan para pihak adalah sejajar sebagaimana pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri pada halaman 69 Putusan INKRAHT, yang berbunyi:

*“....., sehingga menurut pendapat Pengadilan Negeri Tangerang. Sikap para Pemohon Keberatan yang menolak adanya revisi nilai ganti kerugian dimaksud (bukti surat TII-17 sampai dengan TII-26-TII-29 sampai dengan TII-33) dapat dikualifisir sebagai pengingkaran terhadap ketentuan tentang batalnya kesepakatan yang mengandung kekhilafan yang dapat dipergunakan sebagai dasar pembatalan perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1321 BW yang menegaskan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan dan dalam perkara in casu Para Pemohon Keberatan ingin memanfaatkan kekhilafan perhitungan luas tanah untuk mendapatkan nilai ganti kerugian yang lebih tinggi sehingga jelas bertentangan dengan asas kesepakatan dalam bermusyawarah, dimana kepentingan Para Pihak adalah sejajar”.*

26. Bahwa oleh karena tidak ada hak subyektif yang dilanggar oleh Para Tergugat, maka walaupun ada kerugian yang diderita oleh salah satu pihak, maka kerugian tersebut tidak dapat dihubungkan atau di-causa-kan dengan perbuatan pihak lainnya. Sehingga kerugian yang didalilkan oleh Para Penggugat tidak ada kausalitasnya dengan perbuatan yang menurut Para Penggugat dilakukan oleh Para Tergugat;

27. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Perbuatan Melawan Hukum menurut ketentuan pasal 1365 Jo. 1366 KUHPerdara jelas tidak terbukti. Sehingga Gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

**TUNTUTAN UNTUK DILETAKKANNYA SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) TIDAK BERDASAR HUKUM DAN HARUS DITOLAK**

28. Bahwa kemudian terhadap objek bidang tanah yang dimintakan Sita Jaminan [Conservatoir Beslag] tersebut, merupakan Barang Milik Negara, sehingga terhadapnya tidak dapat dilakukan Sita apapun termasuk dimohonkan Sita Jaminan [Conservatoir Beslag]. Hal ini telah diatur secara

*Halaman 85 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tegas dalam Pasal 50 huruf d Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, yang berbunyi sebagai berikut:

“Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap:

d.barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah”

Sehingga, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut.

Berdasarkan Pasal 50 huruf d UU No. 1 Tahun 2004 tidak dapat dilakukan penyitaan terhadap barang milik negara/daerah oleh karenanya sudah sepatutnya permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan Para Penggugat untuk ditolak.

**TUNTUTAN PEMBAYARAN UANG PAKSA (Dwangsom) TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN HARUS DITOLAK**

29. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dan membantah dalil Para Penggugat yang pada pokoknya memohon agar Tergugat III dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*), karena dalil tersebut tidak relevan dan tidak berdasar hukum mengingat dalil-dalil Para Penggugat dalam Gugatannya ini merupakan dalil yang tidak jelas, kabur, dan telah terbantahkan seluruhnya, oleh karenanya sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak permohonan uang paksa [Dwangsom] yang diajukan oleh Para Penggugat.

30. Bahwa lebih lanjut, sesuai dengan kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 793 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, maka atas suatu tuntutan pembayaran tidak serta merta dapat dimintakan uang paksa (*Dwangsom*).

Permohonan Para Penggugat mengenai uang paksa (*Dwangsom*) tidak sesuai ketentuan yang berlaku, tidak relevan dan tidak berdasar mengingat dalil-dalil Para Penggugat dalam Gugatannya ini merupakan dalil yang tidak jelas, kabur, dan telah terbantahkan seluruhnya, oleh karenanya sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak permohonan uang paksa (*Dwangsom*) yang diajukan oleh Para Penggugat.

**TUNTUTAN PARA PENGGUGAT UNTUK SEGERA MENJALANKAN PUTUSAN INI TERLEBIH DAHULU (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) ADALAH TUNTUTAN YANG TIDAK BERDASAR DAN TIDAK BERALASAN HUKUM**

31. Bahwa mengenai tuntutan Para Penggugat agar terhadap putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu haruslah ditolak karena tidak ada alasan

*Halaman 86 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



yang eksepsional untuk menjatuhkan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu;

KJPP DOLI SIREGAR

32. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBG serta SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad), menjelaskan bahwa untuk mengajukan Putusan Serta Merta haruslah didukung oleh bukti yang tidak dibantah kebenarannya serta Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;

33. Bahwa dalam Perkara a quo Tergugat III nyata-nyata membantah dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat yang tidak disertai bukti yang cukup, serta jumlah kerugian yang tidak sesuai fakta. Justru Tergugat III memiliki bukti-bukti yang kuat untuk membantah dalil-dalil Para Penggugat tersebut;

34. Bahwa oleh karenanya tidak ada alasan hukum permintaan Penggugat agar terhadap Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad) sehingga permintaan demikian haruslah ditolak.

Permohonan pelaksanaan putusan serta merta yang diajukan Para Penggugat tidak berdasar dan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak tuntutan pelaksanaan putusan serta merta oleh Para Penggugat Berdasarkan uraian-uraian, keterangan-keterangan serta bukti-bukti yang disampaikan oleh Tergugat III, maka dengan ini. Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa Perkara ini berkenan untuk memutus sebagai berikut:

#### DALAM REKOPENSI

35. Bahwa apa yang telah Tergugat III dalam KONPENSI/Penggugat dalam REKONPENSI uraikan dalam KONPENSI, merupakan bagian tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan apa yang akan Penggugat REKONPENSI uraikan dalam REKONPENSI ini.

36. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 132a dan 132b HIR, pada pokoknya mengatur REKOPENSI adalah gugatan yang diajukan Tergugat III dalam KONPENSI sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan Penggugat dalam REKONPENSI bersama-sama dengan jawabanya terhadap gugatan lawannya.



37. Berdasarkan ketentuan pada pasal 132a dan 132b HIR, maka Tergugat III dalam Rekonpensi, selanjutnya disebut Penggugat dalam Rekonpensi, berhak mengajukan gugatan REKONPENSI terhadap Penggugat I dalam KONPENSI, Penggugat II dalam KONPENSI dan Penggugat III dalam KONPENSI (in casu : Para Penggugat dalam Konpensi) selanjutnya disebut Para Tergugat dalam Rekonpensi.

Adapun alasan-alasan hukum Penggugat dalam REKONPENSI mengajukan Gugatan REKONPENSI adalah sebagai berikut:

38. Bahwa Gugatan Rekonpensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang secara hukum tidak dapat dibantah kebenaran dan keotentikannya.

39. Bahwa justru Para Tergugat dalam REKONPENSI yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dalam Rekonpensi dengan para Tergugat dalam REKONPENSI tidak mematuhi Putusan INKRAHT serta Penetapan Konsinyasi Para Tergugat dalam REKONPENSI.

40. Bahwa selanjutnya akibat perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat dalam REKONPENSI kepada Penggugat dalam REKONPENSI tersebut, mengakibatkan Penggugat dalam REKONPENSI telah menderita kerugian materiil sebesar Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) dan Imateriil sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) sebagaimana rincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil yang diderita Penggugat dalam Rekonpensi akibat diajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan oleh Para Tergugat dalam REKONPENSI yang menyebabkan terhambatnya pelaksanaan pekerjaan lainnya yang akan dilakukan oleh Penggugat dalam REKONPENSI, sehingga kerugian materiil ditaksir sebesar RP 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) ; dan

b. Kerugian Immateril yang diderita Penggugat dalam Rekonpensi akibat diajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan oleh Para Tergugat dalam REKONPENSI yang menyebabkan pencemaran nama baik Penggugat dalam REKONPENSI. Terdapat beberapa klien/mitra menunda dilaksanakannya kerja sama sehingga kerugian yang ditaksir sebesar RP 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, cukup beralasan bagi Tergugat III/Penggugat dalam REKONPENSI untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk berkenaan memutus dengan amar sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

Menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya.

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa Perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat adalah tidak sah;
4. Menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima Jawaban Para Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan nilai ganti kerugian Para Penggugat sudah berdasarkan perhitungan yang wajar dan layak serta telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku
5. Menolak atas tuntutan Para Penggugat agar Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad);
6. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara atas biaya-biaya yang timbul dalam Perkara ini.

## DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat dalam Rekonpensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonpensi membayar kerugian yang diderita secara materiil sebesar Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) dan Immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah).
4. Memerintahkan Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk mematuhi putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 561/Pdt.P/2017PN.TNG tanggal 29 Agustus 2017 Jo Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No.

Halaman 89 dari 103 Putusan Perdana Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

47/Kasasi/Akta.Pdt/2017/PN.Tng No. 561/Pdt.P/2017PN.TNG tanggal 06 Nopember 2017 tentang permohonan kasasi tidak memenuhi syarat formil.

5. Memerintahkan Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk mematuhi Penetapan Konsinyiasi No. 39/Pdt.P.CONNS/2017/PN.TNG tanggal 15 Juni 2017 atas nama APIK Dkk, Penetapan No. 27/Pdt.P.CONNS/2017/PN.TNG tanggal 1 Nopember 2017 atas nama Yuliman, Penetapan No. 26/Pdt.P.CONNS/2017/PN.TNG tanggal 1 Nopember 2017 atas nama Yuliman.
6. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Dan atau:

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo EtBono).

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengugat mengajukan Replik tanggal 14 Mei 2018 dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan Duplik tanggal 4 Juni 2018 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan eksepsi Kompetensi Absolut dan Kompetensi Relatif, Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan sebagai berikut :

1. Bukti TI -1 : Fotocopy dari fotocopy Surat Keputusan Gubernur Banten tanggal 05 Pebruari 2016 Nomor 598/Kep.83-Huk/2016 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Runway 3 Bandar Udara International Soekarno-Hatta
2. Bukti TI -2 : Fotocopy Asli Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tanggal 02 Maret 2016 Nomor : 52/KEP-36.10/III/2016 Tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara International Soekarno-Hatta Luas Keseluruhan ± 136,57 HA (Sebagian), Dengan Rincian Seluas ± 60,69 HA Terletak Di Desa Rawa Burung, Seluas ± 65,85 HA Terletak Di Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi Dan Seluas ± 10,03 HA Terletak Di Desa Bojong

Halaman 90 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL

#### 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)



Renged, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang,  
Provinsi Banten

3. Bukti TI -3 : Fotocopy Asli Surat Keputusan Tergugat I Selaku Ketua Pengadaan Tanah tanggal 29 Agustus 2016 Nomor : 330/KEP/PPT.36.04A/III/2016 Tentang Penetapan Jasa Penilai Pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara International Soekarno-Hatta Seluas ± 136,57 HA, Terletak Di Desa Bojong Renged Kecamatan Teluknaga Dan Desa Rawa Burung, Desa Rawa Rengas Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten
4. Bukti TI -4 : Fotocopy Asli Surat Keputusan Tergugat I tanggal 07 Nopember 2016 Nomor 936/KEP-36.03/2016 Tentang Penetapan Besarnya Nilai ganti Kerugian Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara International Soekarno-Hatta Di Desa Bojong Renged Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang
5. Bukti TI – 5 : Fotocopy Asli Surat Tergugat I tanggal 08 Nopember 2016 Nomor : 3683/6-36.03/XI/2016 perihal Penyampaian Nilai Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian
6. Bukti TI -6 : Fotocopy Asli Berita Acara Kesepakatan tanggal 10 Nopember 2016 Nomor : 947/BA-7.36.03.100/XI/2016
7. Bukti TI -7 : Fotocopy dari fotocopy Surat Tergugat I tanggal 05 Januari 2017 Nomor : 240/6.36.03/1/2017 perihal Penyampaian Resume Penilaian Ulang Pengadaan Tanah Yang Berlokasi di Desa Bojong Renged
8. Bukti TI -8 : Fotocopy dari fotocopy Berita Acara Pembahasan Hasil Resume Penilaian Ulang Pengadaan Tanah Yang Berlokasi di Desa Bojong Renged Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang tanggal 10 Januari 2017 Nomor : 35/BA-7.36.03.300/1/2017
9. Bukti TI -9 : Fotocopy Asli Surat Keputusan Tergugat I tanggal 11 Januari 2017 Nomor 124/KEP-36.03/1/2017 Tentang Penetapan Besarnya Nilai ganti Kerugian Dalam

Halaman 91 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara International Soekarno-Hatta Di Desa Bojong Renged Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang

10. Bukti TI -10 : Fotocopy dari fotocopy Surat Tergugat I tanggal 12 Januari 2017 Nomor: 302/6-36.03/1/2017 perihal Penyampaian Nilai Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian
11. Bukti TI -11 : Fotocopy dari fotocopy Berita Acara Kesepakatan tanggal 17 Januari 2017 Nomor : 83/BA-7.36.03.300/1/2017
12. Bukti TI -12 : Fotocopy dari fotocopy Berita Acara Kesepakatan tanggal 17 Januari 2017 Nomor : 85/BA-7.36.03.300/1/2017
13. Bukti TI -13 : Fotocopy dari fotocopy Surat Keputusan Tergugat I tanggal 03 Pebruari 2017 Nomor : 161/KEP-36.03/II/2017 Tentang Ralat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara International Soekarno-Hatta Nomor 124/KEP-36.03/II/2017 Tentang Penetapan Besarnya Nilai ganti Kerugian Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara International Soekarno-Hatta Di Desa Bojong Renged Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang
14. Bukti TI -14 : Fotocopy dari fotocopy Benta Acara Musyawarah ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara International Soekarno-Hatta tanggal 16 Pebruari 2017 Nomor : 308/BA-7.36.03.300/11/2017
15. Bukti TI -15 : Fotocopy Asli Surat Tugas tanggal 13 April 2017 Nomor : 1446/ST.36.03-100/IV/2017
16. Bukti TI -16 : Fotocopy Asli surat Kantor Pengacara Negara pada Kejaksaan Tinggi Banten tanggal 26 April 2017 Nomor : B-71/0.6/ Gs. 1/04/2017 perihal Penitipan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Runway 3 Bandar Udara International Soekarno-Hatta ke Pengadilan Negeri Tangerang

Halaman 92 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



17. Bukti TI -17 : Fotocopy Asli Surat Keputusan Tergugat I tanggal 27 April 2017 Nomor : 273/KEP-36.03/IV/2017 Tentang Ralat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara International Soekarno-Hatta Nomor 124/KEP-36.03/II/2017 Tentang Penetapan Besarnya Nilai ganti Kerugian Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara International Soekarno-Hatta Di Desa Bojong Renged Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang
18. Bukti TI -18 : Fotocopy Asli surat Kantor Pengacara Negara pada Kejaksaan Tinggi Banten tanggal 24 Mei 2017 Nomor : B-1057/O.6/GS.1/05/2017 perihal Penyetoran Unag ganti Kerugian Pengadaan Tanah Runway 3 Bandar Udara International Soekarno-Hatta An. Encit Hendriawan dkk ke RPL 127 Pengadilan Negeri Tangerang
19. Bukti TI -19 : Fotocopy Asli surat Asisten Perdata dan Tata Usaha Negara Kejaksaan Tinggi Banten tanggal 31 Mei 2017 Nomor : B-100/O.6.6/Gp.1/05/2017 perihal Permintaan Ekspose Terkait Permohonan Pendapat Hukum dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang
20. Bukti TI -20 : Fotocopy Asli Surat Keputusan Gubernur Banten tanggal 25 Januari 2018 Nomor 598/Kep.19-Huk/2018 Tentang Perpanjangan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara International Soekarno-Hatta
21. Bukti TI -21 : Fotocopy Asli Surat Tugas tanggal 30 Januari 2018 Nomor: 241/ST.36.03-100/IV/2017

Menimbang, bahwa untuk membuktikan eksepsi kompetensi absolutnya, Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan sebagai berikut :

1. Bukti TII-1 : Keputusan Gubernur Banten No. 598/Kep.83-HUK/ 2016, Tentang Lokasi Pembangunan runiuay 3 Bandar Udara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti TII-2 : Putusan Pengadilan Negeri IA Tangerang No. 561/Pdt.P/2017/PNTng, tanggal 29 Agustus 2017.
3. Bukti TII-3 : Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. 47/Kasasi/Akta.Pdt/2017/PN.Tng, 6 Nopember 2017.
4. Bukti TII-4 : Memori Kasasi atas penetapan konsinyasi No. 39/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG pada tanggal 3 Juli 2017 dengan Pemohon Kasasi APIH (AW.ABDULLAH) (Incasu: PENGGUGAT I).
5. Bukti TII-5 : Surat No. W29/U4/5605/HT.04.09/X/2017 pada tanggal 12 Oktober 2017 perihal permohonan Kasasi APIH (AW.ABDULLAH) (Incasu: PENGGUGAT I).
6. Bukti TII-6 : Informasi perkara Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan No. Register Perkara 442/K/PDT/2018 tanggal 16 Mei 2018 dengan Pemohon Kasasi APIH (AW.ABDULLAH) (Incasu: PENGGUGAT I).
7. Bukti TII-7 : Penetapan Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Tangerang No. 39/PDT.P.CONNS/2017 PN.TNG tanggal 18 Mei 2017, tentang penawaran uang ganti kerugian atas tanah milik APIH (AW. ABDULLAH) (Incasu: PENGGUGAT I).
8. Bukti TII-8 : Berita Acara Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Tangerang No. 39/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG pada tanggal 24 Mei 2017, tentang penyerahan penitipan uang sejumlah Rp. 5.561.846.642,- (lima milyar lima ratus enam puluh satu juta delapan ratus empat puluh enam ribu enam ratus empat puluh dua ribu rupiah) sebagai ganti kerugian bidang tanah milik APIH (AW.ABDULLAH) (Incasu: PENGGUGAT I).
9. Bukti TII-9 : Penetapan Pengadilan Negeri kelas IA Khusus Tangerang No. 39/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG yang ditetapkan pada tanggal 15 Juni 2017.
10. Bukti TII-10 : Penetapan Pengadilan Negeri kelas IA Khusus Tangerang No. 26/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG yang ditetapkan pada tanggal 18 Mei 2017, tentang penawaran ganti kerugian atas tanah milik MELINAH (Incasu: PENGGUGAT II).

Halaman 94 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL

#### 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

11. Bukti TII-11 : Berita Acara Pengadilan Negeri kelas IA Khusus Tangerang No. 26/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG pada tanggal 24 Mei 2017, tentang penyerahan penitipan uang sejumlah Rp. 2.419.132.781,- (Dua milyar empat ratus sembilan belas juta seratus tiga puluh dua ribu tujuh ratus delapan puluh satu rupiah) sebagai ganti kerugian atas tanah milik MELINAH (Incasu: PENGGUGAT II).
12. Bukti TII-12 : Penetapan Pengadilan Negeri kelas IA Khusus Tangerang No. 26/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG yang ditetapkan pada tanggal 1 Nopember 2017
13. Bukti TII-13 : Penetapan Pengadilan Negeri kelas IA Khusus Tangerang No. 27/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG yang ditetapkan pada tanggal 18 Mei 2017, tentang penawaran ganti kerugian atas tanah milik YULIMAN (Incasu: PENGGUGAT III).
14. Bukti TII-14 : Berita Acara Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Tangerang No. 27/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG pada tanggal 24 Mei 2017, tentang penyerahan penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 912.373.884,- (Sembilan ratus dua belas juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu delapan ratus delapan puluh empat rupiah) sebagai ganti kerugian atas tanah milik YULIMAN (Incasu: PENGGUGAT III).
15. Bukti TII-15 : Penetapan Pengadilan Negeri kelas IA Khusus Tangerang No. 27/PDT.P.CONNS/2017/PN.TNG yang ditetapkan pada tanggal 1 Nopember 2017.
16. Bukti TII-16 : Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
17. Bukti TII-17 : Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
18. Bukti TII-18 : Perpres No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Halaman 95 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL

#### 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

19. Bukti TII-19 : Peraturan Mentri Perhubungan Nomor : KM 48 Tahun 2008, Tentang Rencana Induk Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta Tangerang Provinsi Banten
20. Bukti TII-20 : Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016, Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional

Menimbang, bahwa untuk membuktikan eksepsi kompetensi absolutnya, Tergugat III telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan sebagai berikut :

1. Bukti TIII – 1 : Berupa Copy dari Asli Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara Perdata Permohonan Keberatan Terhadap Nilai ganti Kerugian atas Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum dalam tingkat pertama dengan Nomor 561/PdtP/2017/PNTng pada tanggal 11 September 2017
2. Bukti TIII – 2 : Berupa Copy dari Asli Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang terhadap Permohonan Kasasi Tidak memenuhi Syarat Formal dengan Nomor : 47/Kasasi/Akta.Pdt/2017/PN.Tngpada tanggal 06 Nopember 2017;
3. Bukti TIII-3 : Berupa Copy dari Asli Penetapan Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Tangerang No. 39/PDT.PCONS/2017 PN.TNG tanggal 18 Mei 2017, tentang penawaran uang ganti kerugian atas tanah milik APIH (AWABDULLAH).
4. Bukti TIII-4 : Berupa Copy dari Asli Berita Acara Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Tangerang. 39/PDT.PCONS/2017 PN.TNG tanggal 24 Mei 2017 , tentang penyerahan penitipan uang sejumlah Rp. 5.561.846.642,- [lima milyarlima ratus
5. Bukti TIII – 5 : Berupa Copy dari Asli Penetapan Konsinyasi/penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri Tanggerang Nomor 39/PdtP.Cons/2017/PN.TNG tanggal 15 Juni 2017 atas nama APIH (AW. ABULLAH).
6. Bukti TIII – 6 : Berupa Copy dari Asli Penetapan Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Tangerang No. 27/PDT.PCONS/2017

Halaman 96 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL

#### 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

PN.TNG tanggal 18 Mei 2017, tentang penawaran uang ganti kerugian atas tanah milik YULIMAN

7. Bukti TIII – 7 : Berupa Copy dari Asli Berita Acara Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Tangerang. 27/PDT.PCONS/2017  
PN.TNG tanggal 24 Mei 2017, tentang penyerahan penitipan uang ganti kerugian sejumlah sejumlah Rp. 912.373.884,-
8. Bukti TIII-8 : Berupa Copy dari Asli Penetapan Nomor 27/PdtP.Cons/2017/PN.TNG tanggal 1 Nopember 2017 atas nama Yuliman
9. Bukti TIII – 9 : Berupa Copy dari Asli Penetapan Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Tangerang No. 26/PDT.PCONS/2017  
PN.TNG tanggal 18 Mei 2017, tentang penawaran uang ganti kerugian atas tanah milik MELINAH
10. Bukti TIII-10 : Berupa Copy dari Asli Berita Acara Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Tangerang. 26/PDT.PCONS/2017  
PN.TNG tanggal 24 Mei 2017, tentang penyerahan penitipan uang ganti kerugian sejumlah sejumlah Rp.2.419.132.781,-[dua milyar empat ratus sembilan belas juta seratus tiga puluh dua ribu tujuh ratus delapan puluh satu rupiah) sebagai ganti kerugian atas tanah milik MELINAH
11. Bukti TIII-11 : Berupa Copy dari Asli Penetapan Nomor 26/PdtP.Cons/2017/PN.TNG tanggal 1 Nopember 2017 atas nama MELINAH;
12. Bukti TIII -12 : Berupa Copy dari Asli print out Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
13. Bukti TIII -13 : Berupa Copy dari Asli print out Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
14. Bukti TIII-14 : Berupa Copy dari Asli print out Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Halaman 97 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL

#### 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

15. Bukti TIII -15 : Berupa Copy dari Asli print out Keputusan Gubernur Banten Nomor 598/Kep.33-Huk/2016 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta, tertanggal 5 Febuari 2016.

Menimbang, bahwa untuk menanggapi bukti dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan sebagai berikut :

1. Bukti P-I : Buku Perbuatan Melawan Hukum, Karangan Rosa Agustina, Fakultas Hukum Universitas, 2003, halaman 208 s.d 215;
2. Bukti P-2 : Pasal 1365 KUHPerdara
3. Bukti P-3 : Pasal 1 angka 9 dan 10 UU No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
4. Bukti P-4 : Pasal 118 ayat (2) HIR

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas.

Menimbang, bahwa dalam jawaban pertamanya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, baik secara absolut maupun relative, sehingga terhadap eksepsi tersebut harus terlebih dahulu dipertimbangkan dan diputus dengan putusan sela.

*Halaman 98 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa secara kumulatif eksepsi tentang kewenangan mengadili yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah sebagai berikut:

**1. Eksepsi tentang kewenangan mengadili secara absolut.**

Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara *a quo* secara absolut, karena dalam perkara *a quo* Penggugat mendalilkan: Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*), sehingga yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan Pengadilan Negeri.

**2. Eksepsi tentang kewenangan mengadili secara relative.**

- a) Sudah sangat terang dan jelas kedudukan Tergugat I dan Tergugat II di wilayah Kabupaten Tangerang, terlebih dari itu bidang-bidang tanah yang dipermasalahkan oleh para Penggugat juga berada di wilayah Kabupaten Tangerang, sehingga yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Tangerang.
- b) Dalam perkara *a quo*, meskipun dikemas dengan judul gugatan perbuatan melawan hukum, tetapi substansinya adalah masalah ganti rugi atas pembebasan tanah milik para Penggugat yang dipakai untuk kepentingan umum berupa pembangunan Runway 3 Bandara Internasional Soekarno-Hatta, sehingga berdasarkan Pasal 38 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 Tentang PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM *jo* Pasal 73 ayat (1) PERPRES PENGADAAN TANAH *jo* Pasal 8 ayat (1) PERMA PENGADAAN TANAH, yang berwenang mengadili dan memutus perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Tangerang.

Menimbang, bahwa tentang eksepsi **kewenangan mengadili secara absolut**, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 Tentang PERADILAN TATA USAHA NEGARA, pada pokoknya menentukan bahwa yang menjadi obyek sengketa tata usaha Negara adalah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat kongkret, individual dan final, dari rumusan tersebut dapatlah disimpulkan bahwa obyek sengketa tata usaha Negara bukanlah perbuatan melawan hukum oleh penguasa

*Halaman 99 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



(onrechtmatige overheidsdaad), sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi Penggugat I tentang kewenangan mengadili secara absolut tidak beralasan dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa eksepsi para Tergugat tentang kewenangan mengadili secara relative tersebut angka 2 huruf a), yaitu: sangat terang dan jelas kedudukan Tergugat I dan Tergugat II di wilayah Kabupaten Tangerang, terlebih dari itu bidang-bidang tanah yang dipermasalahkan oleh para Penggugat juga berada di wilayah Kabupaten Tangerang, sehingga yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Tangerang, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa para Penggugat telah menolak eksepsi tersebut, dengan mendalilkan bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (2) HIR, apabila yang digugat lebih dari seorang sedangkan mereka tidak tinggal di daerah hukum Pengadilan Negeri yang sama, maka Penggugat boleh/bisa mengajukan gugatannya kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal dari salah satu dari tergugat.

Menimbang, bahwa tentang ke pengadilan negeri mana suatu gugatan perdata harus diajukan, sudah diatur secara limitative dan imperative oleh Pasal 118 HIR, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Pasal 118 ayat (1) HIR, pada pokoknya mengatur secara limitative bahwa gugatan perdata diajukan ke pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal Tergugat.

Pasal 118 ayat (2) HIR, pada pokoknya mengatur secara limitative bahwa apabila tergugatnya lebih dari satu, maka gugatan diajukan ke pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal salah satu dari tergugat, apabila dari beberapa tergugat tersebut terdapat tergugat utama (debitur utama) dan seorang penanggungnya, maka gugatan diajukan ke pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal tergugat utama (debitur utama) tersebut.

Pasal 118 ayat (3) HIR, pada pokoknya mengatur secara limitative bahwa bila dengan surat yang sah telah dipilih suatu tempat kedudukan tertentu, maka gugatan diajukan ke pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat kedudukan yang dipilih tersebut.

Menimbang, bahwa dalam gugatan *a quo* ada 3 (tiga) pihak yang digugat, yaitu **Pemerintah RI Cq. Kemen ATR RI Cq. Kantor Wilayah BPN**

*Halaman 100 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Prov. Banten cq. Kantor Pertanahan Kab. Tangerang**, yang berkedudukan di Kabupaten Tangerang sebagai Tergugat I, **PT. Angkasa Pura II Persero**, yang berkedudukan di Kabupaten Tangerang, sebagai Tergugat II dan **Kantor Jasa Penilai Publik (Kjpp) Doli Siregar Dan Rekan**, yang berkedudukan di Jakarta Selatan, sebagai Tergugat III.

Menimbang, bahwa kini yang menjadi persoalan adalah apakah diantara tiga tergugat tersebut ada yang berkedudukan sebagai tergugat utama ataupun ketiga-tiganya berkedudukan yang sama.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti secara saksama gugatan Penggugat, dapatlah menyimpulkan bahwa Tergugat I adalah sebagai representasi dari Negara yang tugas pokok dan fungsinya sebagai pengatur (regulator) dalam bidang pertanahan di Kabupaten Tangerang, Tergugat II adalah sebuah Badan Usaha Milik Negera yang mengelola Bandar Udara Sukarno-Hatta, dalam hal ini adalah pihak yang membutuhkan tanah untuk pembangunan runway 3, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, dan Tergugat III adalah suatu badan asosiasi swasta yang menjual jasa melakukan penilaian terhadap harga suatu obyek tertentu.

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* yang membutuhkan lahan adalah Tergugat II, pemakai (user) dari lahan yang dibebaskan adalah Tergugat II, yang membayar ganti rugi adalah juga Tergugat II. Sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara *a quo* yang menjadi Tergugat utama adalah Tergugat II, karena Tergugat I kapasitasnya hanya sebagai regulator (pengatur) dan Tergugat III kapasitasnya hanya sebagai pihak swasta yang melakukan penilaian harga terhadap lahan lahan yang dibebaskan.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* yang menjadi tergugat utama sejatinya adalah Tergugat II, maka berdasarkan Pasal 118 ayat (2) HIR, gugatan *a quo* harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, karena yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Negeri Tangerang, bukan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim menilai eksepsi para Tergugat tentang kewenangan mengadili secara relative beralasan hukum sehingga dengan demikian harus dikabulkan dan gugatan para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

Halaman 101 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang bersarnya akan diperhitungkan dalam diktum putusan ini.

Mengingat dan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan hukum yang berkaitan :

## MENGADILI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili secara relative.
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.
- Menghukum para Penggugat untuk membayar ongkos perkara, yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 1.681.000,- (satu juta enam ratus delapan puluh satu ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Rabu , tanggal 6 Agustus 2018, oleh, **Djoko Indiarso, SH., MH**, sebagai Hakim Ketua , **Agus Widodo, SH. MH** dan **Toto Ridarto, SH., MH**. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 13 Agustus 2018 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, dibantu oleh **Arifkie, SH. MH**. Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III tanpa dihadiri oleh Tergugat I.

Halaman 102 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 881/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Agus Widodo, S.H..Mhum**

**Djoko Indiaranto.,S.H.,M.H**

**Toto Ridart0, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Arifkie, S.H., M.H.**

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp6.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp5.000,00;
3. Proses .....	:	Rp75.000,00;
4. PNPB .....	:	Rp20.000,00;
5. Panggilan .....	:	1.545.000,00;
6. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.681.000,00;</u>

(satu juta enam ratus delapan puluh satu ribu rupiah)