



**PUTUSAN**

Nomor 2283 K/Pdt/2018

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**KETUA TIM PENGADAAN TANAH**, beralamat di Komplek Perumahan Royal 1, Jalan Permata Raya Nomor 3, RT 01, RW 15, Tanah Tinggi, Kota Tangerang;  
Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **ENDANG ROYANI**, bertempat tinggal di Komplek Liga Mas E5, Nomor 9, RT. 002 RW. 10, Kelurahan Nusa Jaya, Kecamatan Karawaci, Tangerang;
2. **WALIH**, bertempat tinggal di Benua Indah, Blok E2, RT. 05/08, Kelurahan Pabuaran Tumpeng, Kecamatan Karawaci, Tangerang;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Suhandi Walianto, S.H., M.Kn. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Guntur *Law Office, Advocate & Legal Consultant*, berkantor di Jalan Mangga Besar Raya 181AA, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2018;

Para Termohon Kasasi;

Dan:

1. **PANITIA PENGADAAN TANAH KOTA TANGERANG**, berkedudukan di Kantor Pertanahan Tangerang, Jalan Perintis Kemerdekaan Kav. 5, Tangerang;
2. **TOTO SUHARTO & REKAN (Tim Penilai Tanah/ Appraisal)**, berkantor di Jalan Hayam Wuruk Nomor 1 RL, Jakarta Pusat;
3. **WALIKOTA TANGERANG**, berkedudukan di Gedung Pusat Pemerintahan Kota Tangerang, Jalan Satria Sudirman,

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 2283 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1, Lantai 4, Kota Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Jamin Ginting, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum JAT & Co, yang berkantor di Ruko Glaze 2D Nomor 15, Paramount Gading Serpong, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2017;

#### 4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG,

berkedudukan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Jalan Perintis Kemerdekaan Kav. 5, Tangerang;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan dengan sah, Sertifikat Hak Milik Nomor 2874 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2880 milik Para Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagai suatu perbuatan melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan tidak berlakunya penetapan harga tanah dan bangunan dan harga tanaman milik Para Penggugat yang dibuat pada 2 Juni 2014 oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kota Tangerang;
5. Menyatakan Penetapan Harga Tanah dan Bangunan yang sebenarnya milik Para Penggugat berdasarkan harga pasaran senilai Rp22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah)/m<sup>2</sup> untuk harga tanah dan harga bangunan pondasi senilai Rp1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)/meter lari dan total harga tanaman senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 2283 K/Pdt/2018

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV untuk segera membayar Pembebasan Tanah dan Bangunan dengan harga senilai Rp22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah)/m<sup>2</sup> untuk harga tanah dan Rp1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)/per meter lari untuk harga biaya bangunan pondasi dan harga tanaman dengan total jumlah senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) milik Para Penggugat;
7. Menghukum Para Tergugat jika melaksanakan Pembangunan Jalan Toll JORR II sebelum ada kesepakatan harga tanah dan bangunan dengan Para Penggugat senilai Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/harinya;
8. Menghukum Para Tergugat senilai Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/harinya jika lalai menjalankan putusan ini sejak putusan ini diucapkan;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya *verzet*, banding dan/atau kasasi serta upaya hukum lainnya (*uitvoerbaarheid bij voorraad*);
10. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh atas segala isi putusan perkara ini;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
2. Gugatan Para Penggugat kabur (*obscur libel*);
3. Gugatan Para Penggugat daluarsa lewat waktu (*exceptio temporis*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya telah memasuki pokok perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan putusan Nomor 750/Pdt.G/2014/PN.Tng. tanggal 1 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 2283 K/Pdt/2018

#### 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

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk sebagian;
- Menyatakan dengan sah Sertifikat Hak Milik Nomor 2874 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2880 milik Para Penggugat;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan tidak berlakunya Penetapan Harga Tanah dan Bangunan dan harga tanaman milik Penggugat I dan Penggugat II yang dibuat pada tanggal 2 Juni 2014 oleh Tergugat I;
- Menetapkan harga tanah, bangunan dan tanaman milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut di atas sebesar Rp17.000.000,00 (tujuh belas juta rupiah) per m<sup>2</sup>;
- Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV untuk segera membayar pembebasan tanah, bangunan dan tanaman milik Penggugat I dan Penggugat II;
- Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh atas segala isi putusan perkara ini;
- Menghukum Para Tergugat masing-masing untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.116.000,00 (tiga juta seratus enam belas ribu rupiah) secara tanggung renteng;
- Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk selebihnya;

Bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat IV putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan putusan Nomor 76/PDT/2016/PT BTN tanggal 23 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 24 Oktober 2017 kemudian terhadapnya Pemohon Kasasi mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 November 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 750/PDT.G/2014/PN.TNG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 2283 K/Pdt/2018



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 November 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 17 November 2017 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut (Pembanding/Tergugat IV);
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten tanggal 23 Juni 2016 Nomor 76/PDT/2016/PT.BTN *juncto* putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 1 Desember 2015 Nomor 750/Pdt.G/2014/PN. Tng. yang dimohonkan banding;

Atau: Apabila Mahkamah Agung berpendapat lain, Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat IV) mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra Memori Kasasi tanggal 19 Maret 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten telah salah menerapkan hukum karena dalam hal penentuan besaran jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh yang berhak semestinya melalui musyawarah terlebih dahulu sebagaimana diatur dalam Pasal 72, Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dengan Berita Acara Musyawarah yang ditandatangani kedua belah pihak dan apabila tidak terjadi kesepakatan maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 2283 K/Pdt/2018

### 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)



Bahwa dengan tidak adanya Berita Acara Musyawarah tersebut maka pihak Para Termohon Kasasi belum dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dan oleh karenanya gugatan adalah tepat dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut patut dikabulkan dengan membatalkan putusan *Judex Facti* dan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: KETUA TIM PENGADAAN TANAH dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 76/PDT/2016/PT BTN tanggal 23 Juni 2016 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 750/Pdt.G/2014/PN.Tng. tanggal 1 Desember 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I :**

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **KETUA TIM PENGADAAN TANAH** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 76/PDT/2016/PT.BTN., tanggal 23 Juni 2016 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 750/Pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 1 Desember 2015;

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 2283 K/Pdt/2018





**MENGADILI SENDIRI:**

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 22 November 2018 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M. Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd./

Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

## Biaya-biaya:

1. Meterai	: Rp 6.000,00
2. Redaksi	: Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	: Rp489.000,00+
Jumlah	: Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
An. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 2283 K/Pdt/2018

## 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)