



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

Nomor 734 /PDT/ 2023 /PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT CQ. DIRJEN BINA MARGA CQ. DIREKTORAT JALAN BEBAS HAMBATAN, berkedudukan di Gd. Binamarga Lt. 3, Jl. Pattimura No. 20 Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12110, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Pujiono, S.H., M.H., dkk, Para Pegawai **Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Cq. Dirjen Bina Marga Cq. Direktorat Jalan Bebas Hambatan**, pada berkantor di Gd. Binamarga Lt. 3, Jl. Pattimura No. 20 Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12110, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 04/SK/BK/2022 tanggal 11 Oktober 2022 *juncto* Surat Tugas No. 649/ST-32.16.100.MP.02.01/X/2022 tanggal 18 Oktober 2022, sebagai **Pembanding** semula **Tergugat I**;

MELAWAN :

SUGENG RIYANTO, S. SOS, bertempat tinggal di Kp. Pabuaran, RT 001 RW 002, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi., dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Endang, S.H., M.H., dk, para Advokat pada Kantor Hukum **H. ENDANG, S.H., M.H. & PARTNERS**, berkantor di Taman Kopo Katapang Blok G – 2 No. 11 Kec. Katapang Kab. Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2023, sebagai **Terbandoing** semula **Penggugat**;

Dan :

- 1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI PROVINSI JAWA BARAT**, berkedudukan di Jl. Daha Blok B4 Komplek Lippo Cikarang Kode Pos 17550, dalam hal ini memberikan kuasa kepada David Agam, S.H., M.H., dkk, para Pegawai, berkantor di Jl. Daha Blok B4 Komplek Lippo Cikarang Kode Pos 17550, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 734/SKu-32.16.MP.02.01/XI/2022 tanggal 22 November 2022 *juncto* Surat Tugas No. 735/ST-

Halaman 1 dari 9 halaman Putusan Nomor 734/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanggal 22 November 2022, sebagai **Turut**

Terbanding I semula **Tergugat II**;

2. **PT SUCOFINDO APPRAISAL UTAMA/KJPP IJR**, berkedudukan di Graha Sucofindo Lantai 10 Jalan Raya Pasar Minggu Kav 34, Pancoran Jakarta Selatan, sebagai **Turut Terbanding II** semula **Tergugat III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 734/PDT/2023/PT DKI., tanggal 31 Juli 2023 tentang Penetapan Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;

Telah membaca Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 31 Juli 2023;

Telah Membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 734/Pdt/2023/PT DKI tanggal 01 Agustus 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;

Telah membaca Salinan Resmi Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 801/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel., tanggal 11 Januari 2023, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi tentang kewenangan mengadili yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;
3. Memerintahkan para Pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Telah membaca Salinan Resmi putusan akhir Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 801/Pdt.G/2022/PN Jkt Sel., tanggal 5 April 2023, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Halaman 2 dari 9 halaman Putusan Nomor 734/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat berhak terhadap ganti rugi atas tanah milik Penggugat yang digunakan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung Bidang 195/CIMACI - II seluas 2.846 M² (dua ribu delapan ratus empat puluh enam meter persegi);
3. Membatalkan Penilaian ganti rugi dari Kantor Appraisal PT. SUCOFINDO APPRAISAL UTAMA/KJPP IJR ;
4. Menetapkan ganti rugi yang harus dibayar Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 / M² (lima juta rupiah per meter persegi);
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga saat ini secara tanggung renteng, sejumlah Rp1.947.000,00 (satu juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 12 April 2023, sesuai dengan Risalah Pernyataan Permohonan Banding tanggal 12 April 2023 dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan melalui Pos tercatat kepada Terbanding semula Penggugat, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III masing- masing tanggal 08 Mei 2023;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan Memori Banding tertanggal 17 April 2023, sebagaimana Risalah Penerimaan Memori Banding tanggal 17 April 2023, selanjutnya turunan memori banding tersebut diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III masing- masing tanggal 08 Mei 2023;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut, Terbanding semula Penggugat telah pula menyerahkan Kontra Memori Banding, sebagaimana Risalah Penerimaan Kontra Memori Banding tanggal 19 Mei 2023, selanjutnya turunan Kontra Memori Banding

Halaman 3 dari 9 halaman Putusan Nomor 734/PDT/2023/PT DKI

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

putusan tersebut diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat I tanggal 13 Juni 2023;

Menimbang, bahwa para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) sesuai relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara masing-masing kepada Pembanding semula Tergugat I kepada Terbanding semula Penggugat, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III masing-masing tanggal 08 Mei 2023, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang dimohonkan banding tersebut diputus pada tanggal 5 April 2023, Pembanding semula Tergugat I mengajukan permohonan banding pada tanggal 12 April 2020, dengan demikian permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dan sesuai menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori Bandingnya tanggal 23 April 2023 dan pada pokoknya Pembanding mengutarakan keberatan – keberatannya sebagai berikut :

Eksepsi Kompetensi Absolut.

- Bahwa yang dipermasalahkan adalah Tentang perbuatan melawan hukum oleh Penguasa dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan Umum, maka berdasarkan SEMA Nomor 2 tahun 2019, maka yang berwenang mengadili perkara ini adalah Peradilan Tata Usaha Negara.

Eksepsi kompetensi Relatif.

- Bahwa yang menjadi objek perkara adalah berupa tanah milik Terbanding semula Penggugat yang terletak di Desa Burangkeng Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi yang seharusnya yang berwenang untuk mengadili

Halaman 4 dari 9 halaman Putusan Nomor 734/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara gugatan a quo adalah Pengadilan Negeri dimana Tanah terletak yaitu Pengadilan Negeri Cikarang.

Eksepsi Ne bis in idem.

- Bahwa perkara a quo telah pernah diadili dan diputus dalam perkara nomor 218/ Pdt.G/2020/PN.Ckr dan perkara nomor 219/ Pdt.Bth/PN.Ckr yang adalah sama dengan perkara ini.

Eksepsi Daluarsa.

- Bahwa judex factie kurang pertimbangan, sehingga menyebabkan kelalaian dalam mematuhi ketentuan Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum.

Eksepsi Obscuur Libel.

- Bahwa judex factie tidak pernah mempertimbangkan eksepsi ini, hanya menyebutkan telah memasuki pokok perkara tanpa mempertimbangkan.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Judex factie keliru dalam memahami prinsip layak dan adil dalam ketentuan UU 2/ 2012.

Bahwa terhadap tanah sdr. Yuyum dengan Nomor bidang tanah 201 luas 110 m Burangkeng Setu Bekasi mendapat ganti rugi dengan harga Rp.5.000.000.-(lima juta rupiah) per meter, sedangkan tanah Penggugat No. bidang 195/ Cimaci, luas 2.846 m² hanya dinilai Rp. 1.000.000. (satu juta rupiah) per meter.

2. Bahwa penilaian dalam menetapkan harga objek pengadaan tanah berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 306 tahun 2014, penilaian yang disampaikan Penilai telah memperhitungkan aspek fisik dan non fisik dari tanah tersebut.
3. Bahwa musyawarah untuk menetapkan ganti rugi atas tanah untuk kepentingan umum apabila terdapat keberatan terhadap bentuk/ besarnya ganti rugi maka sesuai dengan Pasal 38 UU No. 2 tahun 2012 jo Pasal 73 ayat 1 Perpres 71 tahun 2012 maka pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu 14 hari kerja setelah ditandatangani berita acara.

Halaman 5 dari 9 halaman Putusan Nomor 734/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan agar menerima permohonan Banding dari Pembanding serta memutuskan Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut di atas dan selanjutnya menyatakan Menolak gugatan Penggugat/ Terbanding seluruhnya.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 17 Mei 2023, yang pada pokoknya menyatakan telah sependapat dan membenarkan Putusan Pengadilan Hakim Tingkat Pertama tersebut di atas dan agar Majelis Hakim Tingkat Banding menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, nomor 801/ Pdt.G/2022/ PN.JKT.SEL., tanggal 5 April 2023 dan Pengadilan Tinggi menolak permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, seluruh isi memori banding dari Pembanding semula Tergugat I dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari secara cermat Putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas, perkara Nomor 801/Pdt.G/2022/PN.JKT.SEL., tanggal 5 April 2023, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama telah secara benar dan lengkap mempertimbangkan perkara gugatan a quo.

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Pembanding semula Tergugat I tentang Daluarsa, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, tentang Pengadaan Tanah Umum dalam ayat 1, menyatakan 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 hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1).

Menimbang, bahwa sesuai fakta dalam persidangan bahwa pihak Tergugat I dan Tergugat II, dalam rangka pembebasan tanah untuk proyek Jalan Tol CIMACI tidak pernah melibatkan Penggugat untuk melakukan

Halaman 6 dari 9 halaman Putusan Nomor 734/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

musyawarah untuk mufakat dalam rangka pembayaran harga tanah baik mengenai harga tanah, pengukuran luas tanah dalam arti bahwa tanah Penggugat di proses secara sepihak, hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) UU Nomor 2 tahun 2012.

Menimbang, bahwa tanah Penggugat seluas 2.846 M2 dengan nomor Bidang 195 yang diharga sebesar Rp. 1.000. 000.- (satu juta rupiah) per meternya sedangkan tanah milik sdr YUYUN yang juga terkena proyek Tol yang sama dihargai Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah) dan terletak satu hamparan dengan tanah Penggugat.

Menimbang, bahwa Penggugat karena tidak pernah diajak untuk bermusyawarah tentang harga tanah sehingga Penggugat tidak mengetahui adanya tenggang waktu mengajukan keberatan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Jo. PERMA No. 2 Tahun 2021 tentang Perubahan PERMA No. 3 Tahun 2016 tentang tatacara Pengajuan Keberatan dan Penetapan Ganti Rugi ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum, namun demikian Penggugat atas penetapan harga tanahnya yang berbeda dengan harga tanah milik sdr YUYUN yang berada dalam satu hamparan telah mengajukan keberatannya kepada Kepala Kantor Pertanahan (BPN) kabupaten Bekasi, maupun kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang (bukti P-23) dan juga kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (P-24) maupun kepada Menteri Pekerjaan Umum (P-25) yang kemudian dilanjutkan dengan mengajukan Gugatan Perdata oleh Penggugat kepada Agung Sapto Bawono, S.T., selaku Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Jalan Tol Cimanggis- Cibitung II Direktorat Bebas Hambatan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan rakyat RI dengan perkara Nomor 218/Pdt.G/2020/ PN.Ckr dan Perkara Perdata Nomor 219/ Pdt. Bth/2020/PN.Ckr, dengan pihak yang sama dan gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, walaupun ternyata Penggugat tidak mengajukan keberatannya sebagaimana diatur Pasal 38 UU No. 2 Tahun 2012 Jo. PERMA No. 2 Tahun 2021, namun Penggugat sudah secara nyata telah berkeberatan atas penetapan harga ganti rugi tanah miliknya

Halaman 7 dari 9 halaman Putusan Nomor 734/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk pembebasan pembandingan Jalan Tol CIMACI dan tanah Penggugat dibayar jauh lebih murah dengan tanah milik sdr. YUYUN yang berada dalam satu hamparan sehingga berdasarkan fakta ini, terdapat ketidakadilan bagi Penggugat, bahkan cara penetapan harga ganti rugi yang demikian, melanggar azas kepatutan yang dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat banding berpendapat Putusan Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut sudah tepat dan benar dan dijadikan menjadi pertimbangan sendiri dan Putusan nomor 801/ Pdt.G/2022/PN.JKT.,SEL., tanggal 5 April 2023 tersebut haruslah dikuatkan.

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dapat dikabulkan maka biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pemeriksaan perkara ini untuk kedua tingkat Pengadilan haruslah dibebankan kepada pihak yang kalah yaitu Pembandingan semula Tergugat I sedangkan biaya untuk Tingkat Banding akan ditentukan nantinya dalam amar putusan ini.

Mengingat ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, HIR dan ketentuan lain yang berkaitan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembandingan semula Tergugat I.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 801/ Pdt.G/ 2022/PN.JKT.SEL., tanggal 5 April 2023 yang dimintakan banding tersebut;
- Menghukum Pembandingan semula Tergugat I untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini untuk kedua tingkat Pengadilan dan untuk tingkat Banding sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 8 dari 9 halaman Putusan Nomor 734/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari: Selasa , tanggal 22 Agustus 2023 oleh kami Berlin Damanik, S.H.,M.Hum sebagai Hakim Ketua, Sirande Palayukan, S.H., M.Hum. dan Chrisno Rampalodji, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dimuka sidang yang terbuka untuk umum pada hari : Selasa tanggal 29 Agustus 2023 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, dan dibantu oleh Betty Hartati, S.H.,M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sirande Palayukan, S.H.,M.Hum.

Berlin Damanik, S.H.,M.Hum.,

Chrisno Rampalodji, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Betty Hartati, S.H., M.H.,

Rincian Biaya perkara :

Materai	Rp. 10.000,-(sepuluh ribu rupiah)
Redaksi	Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah)
Biaya Proses	Rp. 130.000,- (seratus tiga puluh ribu rupiah)
Jumlah	Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 9 dari 9 halaman Putusan Nomor 734/PDT/2023/PT DKI