



PUTUSAN
Nomor 674 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ALI MANSYUR, bertempat tinggal di Desa Karangjati RT 07 RW 01, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal, dalam hal ini memberi kuasa kepada Utama Agus Sultoni, S.H., Advokat berkantor di Jalan Salak RT 02 RW 01, Nomor 13 Procot, Slawi Kabupaten Tegal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat;

L a w a n

KETUA PELAKSANA PENGADAAN TANAH, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Nomor 7 Slawi Kabupaten Tegal;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Slawi pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa sekitar bulan Maret 2016 Penggugat mengetahui kabar dari petugas Desa Karangjati kemungkinan tanah Penggugat akan terkena pengadaan tanah jalan Tol Tol Trans Jawa Ruas Pejagan – Pemalang.
2. Bahwa Penggugat mempunyai 2 (dua) tanah dengan Sertipikat Hak Tanah/SHM Nomor 02176 dengan luas 842 m² (delapan ratus empat puluh dua meter persegi) adalah bangunan rumah tempat tinggal dan bangunan usaha Bengkel resmi ahas yang dimulai dari tahun 2004 seluas ± 600 m² (enam ratus meter persegi) yang sudah memiliki omset perbulannya Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan SHM Nomor 02177 seluas 3.125 m² (tiga ribu seratus dua puluh lima meter persegi) adalah bangunan lantai jemur padi dan jagung dan 1 bangunan usaha resmi atau penggilingan padi seluas ± 400 m² (empat ratus meter persegi) dengan omset perbulannya mencapai Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) perbulannya;
3. Bahwa ke-2 (dua) obyek tanah milik Penggugat tersebut asalnya satu

Halaman 1 dari 12 hal.Put. Nomor 674 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesatuan dari sertifikat induk SHM Nomor 687 namun karena untuk penambahan modal usaha Bengkel ahas motor sehingga SHM Nomor 687 pada tanggal 28 Oktober 2013 dipecah menjadi 2 (dua) bidang.

4. Bahwa tanah milik Penggugat berada di pinggir jalan alternatif Tegal - Purwekerto \pm 9 km (sembilan kilometer) dari pantura terdapat fasilitas penting seperti sekolah yang berjarak 100 m (seratus meter), Pom Bensin sekitar \pm 1 km (satu kilometer) pasar sekitar \pm 600 m (enam ratus meter) dan pabrik garment \pm 400 m (empat ratus meter), serta fasilitas penting lainnya sehingga ke-2 (dua) tanah milik Penggugat merupakan lokasi yang sangat strategis dan produktif sebagian besar lahan-lahan yang berada di lokasi tersebut dipergunakan untuk usaha;
5. Bahwa kemudian Penggugat menerima undangan Nomor 083/TOL PP-33.28 /X/2016 dalam keperluan: Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian atas Tanah, bangunan, dan tanaman yang terkena jalan tol;
6. Bahwa dalam Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian atas Tanah, bangunan, dan tanaman yang terkena jalan tol yang dilaksanakan pada tanggal 10 Oktober 2016 Penggugat mendapat amplop tertutup yang berisi rincian nilai besarnya ganti rugi;
7. Bahwa tanah Sertipikat Hak Milik/SHM Nomor 02176 dengan luas \pm 842 m² mendapat harga ganti rugi sebesar Rp2.106.771.759,00 dengan nilai perincian sesuai pada Nomor Induk Bidang/ NIB 11.35.15.09.00891.A;
8. Bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik/ SHM Nomor 02177 seluas 3.125 m² (tiga ribu seratus dua puluh lima meter persegi) mendapat harga ganti rugi sebesar Rp3.091.565.498,00 dengan nilai perincian sesuai pada Nomor Induk Bidang/ NIB 11.35.15.09.00891;
9. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh Tergugat pada ke-2 (dua) bidang tersebut karena tanpa memperhatikan nilai sosial ekonomis karena tanah milik Penggugat merupakan lokasi yang sangat strategis sebagai lokasi yang sebagian besar lahan-lahan yang dipergunakan untuk usaha secara turun menurun, Dengan kata lain, tanah dan bangunan milik Penggugat merupakan lahan investasi untuk kelanjutan hidup generasi berikutnya;
10. Bahwa tanah milik Penggugat dulunya tanah sawah berada di pinggir jalan alternatif Tegal - Purwekerto yang kemudian didaratkan sekitar tahun 1992 untuk keperluan tempat tinggal dan usaha sehingga untuk menjadi tanah produktif dengan kondisi sekarang ini memerlukan proses secara sukar sakit.;
11. Bahwa dalam memproses tanah sawah tersebut menjadi lahan produktif selain

Halaman 2 dari 12 hal.Put. Nomor 674 K/Pdt/2017

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

melakukan pendaratan tanah Penggugat juga membangun sebagai berikut:

a. Tanah:

Diperlukan ± 300 (tiga ratus) truck dump puso dengan muatan 25 (dua puluh lima) kubik pasir batu (sirtu) untuk mengurug tanah sawah sawah seluas $\pm 4.612 \text{ m}^2$ (empat ribu enam ratus dua belas meter persegi) sehingga sejajar dengan jalan alternatif Tegal - Purwekerto lalu diratakan dan dipadatkan agar mampu dilewati truck tronton bermuatan 50 (lima puluh) ton jagung atau padi;

b. Bangunan:

Bahwa diatas tanah tersebut berdiri:

- Bangunan seluas $\pm 300 \text{ m}^2$ untuk usaha bengkel ahass motor;
- Bangunan seluas $\pm 300 \text{ m}^2$ untuk tempat tinggal;
- Bangunan seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ untuk usaha pengilingan padi;
- Hamparan bangunan lantai jemur seluas $\pm 2800 \text{ m}^2$ yang digunakan untuk menjemur padi dan jagung;
- Bangunan tembok keliling sepanjang $\pm 382 \text{ m}^2$;

12. Bahwa oleh karena ke-2 (dua) bidang tanah milik Penggugat adalah tanah produktif dan strategis maka harga ganti rugi yang ditetapkan pada tanggal 10 Oktober 2016 oleh Tergugat sangat tidak layak;

13. Bahwa Penggugat minta tanah beserta bangunan pada bidang bernomor 11.35.15.09.00891.A diharga secara borongan yaitu seharga Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan tanah beserta bangunan pada bidang berNomor 11.35.15.09.00891 di harga secara borongan juga senilai Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Slawi agar memberikan putusan sebagai berikut:

- Menyatakan menerima Gugatan keberatan dari Penggugat,
- Membatalkan penilaian ganti kerugian yang ditetapkan oleh Tergugat,
- Mengabulkan gugatan keberatan Penggugat untuk seluruhnya,
- Menetapkan sebagai hukum agar Tergugat membayar besarnya Nilai Ganti Kerugian tanah sesuai dengan harga borongan yaitu Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) untuk tanah dan bangunan pada bidang bernomor 11.35.15.09.00891.A, dan membayar besarnya Nilai Ganti Kerugian tanah sesuai dengan harga borongan yaitu Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) untuk tanah dan bangunan pada bidang bernomor 11.35.15.09.00891, dan menyerahkan kepada Penggugat;
- Membebaskan Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

Halaman 3 dari 12 hal.Put. Nomor 674 K/Pdt/2017

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

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain dapat memberikan putusan yang seadil adiknya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat membantah Gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;

2. Bahwa gugatan Penggugat Tidak Jelas:

Obyek gugatan Penggugat tidak jelas, karena dalam surat gugatan Penggugat hanya disebutkan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 2176 luas 842 m² (delapan ratus empat puluh dua meter persegi) dan Nomor 2177 luas 3.125 m² (tiga ribu seratus dua puluh lima meter persegi) tanpa menjelaskan letak administrasi wilayah dan batas-batas dari tanah yang dimilikinya serta nomor surat ukurnya. Letak administrasi wilayah suatu bidang tanah dan batas-batas suatu bidang tanah serta nomor surat ukur adalah mutlak karena menyangkut kepastian dari letak bidang tanah tersebut. Dalam suatu gugatan penjelasan atas obyek perkara adalah sangat penting. Tidak lengkapnya penjelasan obyek perkara menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas. Ketidakjelasan obyek gugatan menyebabkan gugatan Penggugat tersebut menjadi kabur dan lemah sehingga haruslah dinyatakan tidak diterima;

3. Gugatan Penggugat kurang pihak:

Penggugat tidak cermat dalam menarik pihak yang digugat. Perlu dijelaskan bahwa dalam pelaksanaan pengadaan tanah sesuai dengan Pasal 34 ayat ((3) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur bahwa:

“Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian”;

Juncto Pasal 37 ayat (1):

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

Halaman 4 dari 12 hal.Put. Nomor 674 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena Tergugat tidak dapat menentukan sendiri besarnya nilai yang diberikan kepada pemilik hak dan dalam memberikan besarnya nilai ganti rugi kepada pemilik hak tanah dan atau bangunan yang terkena proyek jalan Tol berdasarkan pada hasil penilaian Tim Penilai tersebut maka seharusnya Tim Penilai juga ditarik sebagai Tergugat. Kurangnya pihak yang dijadikan pihak dalam suatu perkara akan menyebabkan cacatnya suatu gugatan, dengan demikian maka sudah jelas gugatan keberatan terhadap bentuk/ besarnya ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol trans jawa ruas Pejagan Pemalang di wilayah Kabupaten Tegal haruslah dinyatakan tidak diterima;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Slawi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Menyatakan Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat di terima.;
2. Mengabulkan permohonan Tergugat untuk seluruhnya.;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Slawi telah memberikan Putusan Nomor 36/Pdt.G/2016/PN Slw. tanggal 1 Desember 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.261.000,00 (Satu juta dua ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 1 Desember 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Desember 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor

Halaman 5 dari 12 hal.Put. Nomor 674 K/Pdt/2017

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

36/Pdt/G/2016/PN Slw yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Slawi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Desember 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 30 Desember 2016, namun tidak diajukan jawaban memori kasasi;

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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. Bahwa Klien Kami dalam perkara Perdata Nomor 36/Pdt/G/2016/PN Slw. oleh Pengadilan Negeri Slawi telah diberikan putusan yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyataka gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.261.000,00 (satu juta dua ratus enam puluh satu ribu rupiah) ;

II. Bahwa Putusan *niet ontvankelijke verklaard* atau putusan NO merupakan putusan yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil. pada gugatan, antara lain:

1. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
2. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
3. Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
4. Gugatan mengandung cacat *obscuur libel*, *ne bis in idem*, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif;

III. Bahwa terhadap putusan tersebut kami sangat berkeberatan, karena selain tidak memenuhi rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat, juga karena putusan tersebut didasarkan pada dasar hukum serta pertimbangan hukum

Halaman 6 dari 12 hal.Put. Nomor 674 K/Pdt/2017

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

yang salah/ tidak benar, dan oleh karena itu Klient kami telah mengajukan pemeriksaan Kasasi, dan karena permohonan Kasasi tersebut selain telah dilakukan dalam tenggang waktu yang sesuai dengan hukum yang berlaku juga telah dilakukan sesuai dengan tata cara yang diatur dalam Undang-Undang, oleh karena itu pula permohonan Kasasi ini haruslah dikabulkan.

Bahwa sebelum Majelis Hakim Tingkat Pertama sampai pada Putusan yang amarnya sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim terlebih dahulu memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum. Dimana Keberatan-Keberatan atas pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Slawi dalam perkara a quo adalah sebagai berikut;

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan hukumnya pada pertimbangan putusan halaman 26-27 terkait tentang gugatan kurang pihak tidak ditariknya instansi yang memerlukan tanah dan Penilai Pertanahan sebagai Tergugat dalam perkara a quo, Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat *Plurium Litis Consortium*:
 - a. Bahwa mengenai pihak yang ditarik sebagai Termohon dalam perkara keberatan terhadap kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah, cukup dengan menarik Pelaksana Pengadaan Tanah, dalam hal ini diwakili oleh Ketuanya sebagai Termohon dengan pertimbangan bahwa Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil sebagaimana disebutkan dalam Pasal 13 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Pasal 2 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 dengan perubahannya Perpres Nomor 30 Tahun 2015, dan keberatan terhadap kesepakatan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 38 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Pasal 73 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 dengan perubahannya Perpres Nomor 30 Tahun 2015, sangat jelas dimana setiap tahapan diatur tugas dan penanggung jawab kegiatan serta mekanisme keberatan pada setiap tahapan sedangkan perkara keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah terjadi pada tahap pelaksanaan yang menjadi tugas dan tanggung jawab Pelaksana Pengadaan Tanah;
 - b. Bahwa tidak ditariknya instansi yang memerlukan tanah dan Penilai Pertanahan sebagai Tergugat dalam perkara a quo karena pihak

Halaman 7 dari 12 hal.Put. Nomor 674 K/Pdt/2017

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

tersebut *inklusif* termasuk satu kesatuan, dengan Tergugat dalam menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan hukumnya pada pertimbangan putusan halaman 27 terkait tentang gugatan Penggugat tidak bisa di terima (*niet ont van kelijk ver klaard*) karena dalil-dalil eksepsi Tergugat beralasan menurut hukum dan diterima, maka mengenai substansi pokok perkara tidak perlu di pertimbangkan lagi:
 - a. Bahwa formulasi gugatan Penggugat sudah memenuhi persyarat formil yang harus dipenuhi sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Tanggal 15-3-1970 Nomor 547 K/Sip/1972, Tanggal 21-11-1970 Nomor 492 K/Sip/1970, Tanggal 13-5-1975 Nomor 151 K/Sip/1975, tanggal 9-7-1973 Nomor 81K/Sip/1971, Pasal 8 Ayat (3) Rv (*reglement op de burgerlijke rechtsvordering*) yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat identitas dari para pihak, dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan daripada tuntutan (*middelen van den eis*) atau lebih dikenal dengan *fundamentum petendi* (*posita*), dan petitum atau tuntutan;
 - b. Bahwa dalam perkara *a quo* posisi Penggugat adalah pihak yang berhak yaitu pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2176 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2177 dan Tergugat adalah Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah Kabupaten Tegal dimana bertanggung jawab untuk melaksanakan ketentuan Pasal 111 ayat (2) Peraturan Presiden nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan perubahannya Perpres Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
 - c. Bahwa instansi yang memerlukan tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah, non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah atau badan usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah, non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah atau badan usaha yang

Halaman 8 dari 12 hal.Put. Nomor 674 K/Pdt/2017

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

mendapatkan penugasan khusus Pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum dalam perkara *a quo* adalah Direktorat Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia dan Penilai Pertanahan adalah hasil dari penunjukan/penetapan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Tergugat) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan adalah inklusif, satu kesatuan dengan Tergugat dalam menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum.

- d. Bahwa *Judex Facti* kurang memahami kaidah hukum mengenai aturan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan umum sehingga pertimbangan *Judex Facti* sangat tidak beralasan apabila gugatan Penggugat/Termohon mengandung cacat *plurium litis consortium*;
2. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan hukumnya karena tidak mempertimbangkan fakta persidangan;
 - a. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan keberatan mengenai Bentuk/besarnya ganti rugi dalam pengadaan tanah di wilayah Kabupaten Tegal;
 - b. Bahwa hingga gugatan didaftarkan oleh Penggugat, Penggugat tidak pernah mengetahui siapa pihak instansi yang memerlukan tanah dan apalagi Penilai Pertanahan, karena Tergugat tidak pernah melibatkan pihak-pihak tersebut dan juga tidak pernah secara jujur menyampaikan kepada Penggugat hasil laporan penilai pertanahan dengan menggunakan siapa dan berlatar dimana. Sehingga bisa diartikan Tergugat sudah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 2 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam hal ini tidak pernah tercapai kesepakatan tentang nilai harga ganti atas tanah *a quo* dikarenakan tidak ada kesungguhan untuk bermusyawarah dari Tergugat, sehingga Penggugat berada pada posisi yang lemah dan merugi sekarang ini;
 - c. Bahwa dalam fakta di persidangan Hasil Penilaian tidak mempedomani kondisi tanah milik Penggugat berdasarkan kondisi harga pasaran yang ada di desa Karangjati;
 - d. Bahwa Tergugat tidak bisa membuktikan dengan mendatangkan saksi penilai/appraisal mengenai penetapan hasil penilaian adalah sah secara hukum;

Halaman 9 dari 12 hal.Put. Nomor 674 K/Pdt/2017

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

- e. Bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat yang terdampak dan dipaksakan nilai ganti kerugian yang sangat jauh dengan harga layak mengigntat tanah milik Penggugat merupakan lokasi yang sangat strategis sebagai lokasi yang sebagian besar lahan-lahan yang dipergunakan untuk usaha secara turun menurun, Dengan kata lain, tanah dan bangunan milik Penggugat merupakan lahan investasi yaitu usaha Bengkel resmi ahass yang dimulai dari tahun 2004 seluas $\pm 600 \text{ m}^2$ (enam ratus meter persegi) yang sudah memiliki omset perbulanya Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan bangunan lantai jemur padi dan jagung dan 1 bangunan usaha resmil atau penggilingan padi seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi) dengan omset perbulannya mencapai Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) perbulannya sangat cocok untuk kelanjutan hidup generasi berikutnya;
- f. Bahwa dengan kondisi seperti ini membuat posisi Tergugat dalam keadaan yang kuat karena demi alasan untuk kepentingan umum, merupakan penyalahgunaan keadaan memaksa kepada Penggugat (*misbruik van omstandigheden*) dan prosespelaksanaan pengadaan yang fair dan bertanggung jawab pada setiap tahapanya membuat Penggugat mengalami kerugian EKONOMIS dan PSIKIS yang sangat besar karena dianggap menghalangi kepentingan umum dalam Pembangunan Jalan Tol Trans Pejagan – Pemalang;
- g. Bahwa berdasarkan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Pasalnya menyebutkan:

Pasal 2:

- Kemanusiaan;
- Keadilan;
- Kemanfaatan;
- Kepastian;
- Keterbukaan;
- Kesepakatan;
- Keikutsertaan;
- Kesejahteraan;
- Keberlanjutan dan;
- Keselarsan;

Pasal 3:

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan

Halaman 10 dari 12 hal.Put. Nomor 674 K/Pdt/2017

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)



tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna, meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, Negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak;

- h. Bahwa proyek Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Ruas Pejagan-Pemalang ini dan lambatnya penanganan telah mengakibatkan dampak yang besar dan penting terhadap hak-hak kehidupan masyarakat dalam hal ini Penggugat termasuk hak asasinya. Dampak ini telah secara nyata mengakibatkan terganggunya hak untuk mendapatkan kehidupan dan penghidupan yang layak, lenyapnya rasa aman, hak ekonomi hilang;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena sesuai ketentuan Perma Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Bagian Kedua Persyaratan Pengajuan Keberatan Pasal 6 ayat (1) huruf b identitas Termohon keberatan memuat:

1. Nama dan tempat kedudukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan
2. Nama dan tempat kedudukan instansi yang memerlukan tanah;

Bahwa dalam perkara *a quo* tidak terdapat nama instansi yang memerlukan tanah, sehingga dengan demikian permohonan keberatan yang diajukan Pemohon tidak memenuhi syarat formal dalam pengajuan permohonan keberatan sehingga dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ALI MANSYUR, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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 :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ALI MANSYUR**, tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 30 Maret 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., 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 Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

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

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ttd./

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp 6.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp489.000,00 |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 12 dari 12 hal.Put. Nomor 674 K/Pdt/2017