



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN **NOMOR 218/G/2020/PTUN.JKT**

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA

memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama secara elektronik dengan acara biasa sebagai berikut dalam perkara:

PT. PRIZAMAS MITRA SEJATI, beralamat di Jalan Haji Samali No.95D, RT. 019, RW. 001, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh **Ir. Reza Abidin, M.Sc.**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama, tempat tinggal: Jalan Pinang Perak V No. 12, RT.013 / RW.016, Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Akta Pendirian PT. Prizamas Mitra Sejati, Nomor : 59, tanggal 16 April 2014, Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : AHU-03586.40.10.2014 tanggal 22 April 2014 dan Perubahan Data Perseroan melalui Akta nomor: 49 tanggal 24 Nopember 2015, Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : AHU-3588840.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 04 Desember 2015;

Selanjutnya disebut sebagai----- **PENGUGAT**;

M E L A W A N :

DIREKTUR JENDERAL PENGADAAN TANAH, berkedudukan di Jalan H. Agus Salim No. 58, Jakarta Pusat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Ketut Mangku, Jabatan Direktur Penanganan Perkara Pertanahan;
2. Budi Susanto, A.Ptnh., Jabatan Kepala Subdirektorat Penanganan Perkara Tanah Wilayah I;
3. Ferina Swantoro, S.H., Jabatan Penata Pertanahan Muda;
4. Rizkiardi, A.Md., Jabatan Penata Pertanahan Muda;
5. Rahmi Febiasari, S.H., M.Kn Jabatan Analis Hukum Pertanahan;

Hal. 1 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Semuanya Warga Negara Indonesia, Pegawai pada Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Jalan Sisingamangaraja Nomor 2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 01/Sku-600.PN.01.01/I/2021, tanggal 22 Januari 2021;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 218/PEN-DIS/2020/PTUN-JKT, tanggal 26 November 2020, tentang Penetapan Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 218/PEN-MH/2020/PTUN-JKT, tanggal 26 November 2020, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 218/PEN-PP JS/2020/PTUN-JKT, tanggal 26 November 2020, tentang penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 218/PEN-PP/2020/PTUN-JKT, tanggal 27 November 2020, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 218/PEN-HS/2020/PTUN-JKT, tanggal 17 Desember 2020, tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Berkas perkara yang bersangkutan, bukti-bukti awal, mendengar keterangan saksi dari Para Pihak, serta mendengar keterangan Para Pihak yang bersengketa dalam Persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 26 November 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 26 November 2020, dengan Register perkara Nomor: 218/G/2020/PTUN.JKT., dan telah diperbaiki tanggal 17 Desember 2020, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

I. OBJEK SENGKETA

Bahwa **Keputusan Tata Usaha Negara** yang menjadi **Objek Sengketa** adalah sebagai berikut:

Hal. 2 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019 Tanggal 4 Oktober 2019, Hal: Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo - Depok.

II. TENGGANG WAKTU GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa adalah Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019 Tanggal 4 Oktober 2019, Hal: Permohonan Pembayaran Atas **Jalan Khusus** di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo - Depok.
2. Bahwa Penggugat sebelumnya sudah berulang-kali menanyakan kepada **Sekretaris Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Pemerintah Kota Depok** tentang penyebab berlarutnya keterlambatan revisi Peta Bidang Tanah (PBT) No. 355/Satgas A/Cinere-Jagorawi/2019 tanggal 18 Februari 2019 yang berkaitan dengan tanah / lahan milik Penggugat yang terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi-3.
3. Bahwa **Sekretaris Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Pemerintah Kota Depok** melalui pesan WhatsApp tanggal 1 September 2020 akhirnya meminta Penggugat datang ke kantornya karena bingung dengan adanya Objek Sengketa yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat dan juga ditembuskan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, dimana Objek Sengketa ini bertentangan isinya dengan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 980/32.AT.02/V/2019 tanggal 21 Mei 2019, Perihal: Permohonan Pembayaran Atas **Jalan Khusus** di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra Raya di Limo-Depok Yang Terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi 3.
4. Bahwa Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 980/32.AT.02/V/2019 tanggal 21 Mei 2019 ini ditembuskan kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Penggugat) d/a. Jl. H. Samali No. 95D, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12510, namun sebaliknya Surat **Objek Sengketa tidak ditembuskan kepada Penggugat**, sehingga Penggugat tidak pernah mengetahui adanya Objek Sengketa yang ternyata dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 4 Oktober 2019.

Hal. 3 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa besoknya tanggal 2 September 2020 Penggugat datang menemui Sekretaris Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Pemerintah Kota Depok di Kantornya dan Penggugat diberi kesempatan untuk membaca Objek Sengketa, dan **Penggugat baru mengetahui pada tanggal 2 September 2020 ini** bahwa kepentingan Penggugat dirugikan dengan adanya Objek Sengketa tersebut.
6. Bahwa karena Penggugat tidak pernah mendapatkan Objek Sengketa tersebut dari Tergugat, maka Penggugat meminta kepada Sekretaris Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Pemerintah Kota Depok agar diberikan Fotocopy Objek Sengketa tersebut, yang akhirnya dikabulkan dan Fotocopy tersebut diterima oleh Penggugat pada hari yang sama tanggal 2 September 2020.
7. Bahwa oleh karena Objek Sengketa ini merugikan Penggugat, maka selanjutnya Penggugat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan berdasarkan ketentuan Pasal 75 Ayat (1) dan Ayat (2) Huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu melalui Surat Keberatan sebagai berikut:
 - a. Surat Penggugat Nomor: 01/PMS/9/2020 tanggal 7 September 2020 yang ditujukan kepada Tergugat, dan telah diterima oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 8 September 2020.
 - b. Surat Penggugat Nomor: 03/PMS/9/2020 tanggal 30 September 2020 yang ditujukan kepada Tergugat, dan telah diterima oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 30 September 2020.
 - c. Surat Penggugat Nomor: 05/PMS/10/2020 tanggal 12 Oktober 2020 yang ditujukan kepada Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional dan ditembuskan kepada Tergugat, dan telah diterima oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 12 Oktober 2020.
8. Bahwa terhadap 3 (tiga) buah Surat Keberatan yang diajukan oleh Penggugat ini, Pihak Tergugat tidak menanggapi dan menyelesaikan Keberatan Penggugat dalam tenggang waktu yang ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Pihak Penggugat selanjutnya mengajukan Gugatan a quo ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat.

Hal. 4 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

9. Bahwa Gugatan Penggugat ini diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

III. KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA MERUPAKAN OBJEK SENGKETA TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa Objek Sengketa a quo telah sesuai ketentuan Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.
2. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, harus dimaknai sebagaimana yang dimaksudkan oleh Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.
3. Bahwa Objek Sengketa a quo telah sesuai ketentuan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata.
4. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 Angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu Direktur Jenderal Pengadaan Tanah adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang berada di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal. 5 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

5. Bahwa berdasarkan Pasal 54 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Gugatan Sengketa a quo diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat.
6. Bahwa Objek Sengketa ini digugat berdasarkan ketentuan Pasal 53 Ayat (2) Huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).
7. Bahwa berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo.

IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT DIRUGIKAN

A. KRONOLOGIS TENTANG PEROLEHAN DAN KEPEMILIKAN TANAH DENGAN BUKTI SERTIFIKAT INDUK SHGB NOMOR 02245/KEL. LIMO OLEH PENGGUGAT

Bahwa sebelum Penggugat menjelaskan secara rinci tentang kepentingannya yang dirugikan akibat terbitnya Objek Sengketa, Penggugat terlebih dahulu menjelaskan kronologis tentang perolehan dan kepemilikan tanahnya dengan bukti Sertifikat Induk SHGB Nomor 02245/Kel. Limo sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2007, **Ex Pengembang PT. Wisamamas Citraraya** sedang melaksanakan pembangunan **Komplek Perumahan Wisamamas Citraraya** di Kelurahan Limo - Kota Depok dengan progres kerja sekitar 10%, ternyata lahan perumahannya terkena dan terbelah oleh rencana Pembangunan Jalan Tol Cijago sehingga Site Plannya menjadi rusak.
2. Bahwa agar Ex Pengembang PT. Wisamamas Citraraya bisa melanjutkan pembangunan perumahannya, maka Site Plannya harus diubah terlebih dahulu, tapi ternyata harus menunggu kepastian tentang

Hal. 6 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

bentuk dan luas lahannya yang terkena Tol Cijago supaya Site Plannya bisa diubah mengikuti bentuk dan luas lahannya yang tersisa.

3. Bahwa dalam kondisi menunggu kepastian ini, **PT. Bank IFI** yang menjadi Kreditur Ex Pengembang PT. Wisamamas Citraraya terkena likuidasi oleh Bank Indonesia, sehingga seluruh Asset Tanah dan Bangunan milik Ex Pengembang PT. Wismamas Citraraya berupa Sertifikat Induk SHGB 02245/Kel. Limo yang dijaminkan kepada PT. Bank IFI ikut pula disita oleh Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) dan kemudian dilelang melalui Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi/DL) yang dilaksanakan pelelangannya oleh PT. Balai Lelang Star, dan pemenang lelangnya adalah Penggugat.
4. Bahwa **Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi/DL)** sebelum melaksanakan Lelang, terlebih dahulu harus mempunyai dasar hukum berupa **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 20/2014 tanggal 20-01-2014** yang dikeluarkan oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok berdasarkan data-data Dokumen Pendaftaran Tanah, dimana dalam SKPT ini dinyatakan bahwa sudah diterbitkan sertifikat tanah tanggal 21-04-2006 atas sebidang tanah SHGB No. 02245/Limo atas nama PT. Wismamas Citraraya berkedudukan di Jakarta seluas 70.329 M² (tujuh puluh ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.
Bahwa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok ini menunjukkan status tanah yang **"Clear and Clean"**, yang diperlukan oleh Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi/DL) sebagai dasar hukum dan salah satu syarat pelaksanaan lelang (**Clearance**) untuk memastikan bahwa SHGB No. 02245/Limo utuh seluas 70.329 M² atas nama PT. Wismamas Citraraya yang telah diterbitkan Sertifikatnya tanggal 21-04-2006, benar sudah terdaftar di BPN Kantor Pertanahan Kota Depok, dan dan bersih dari **Fasos Fasum / PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas)**.
5. Bahwa prosedur dan pelaksanaan pelelangan ini dilengkapi dengan Dokumen-Dokumen yang sah secara hukum, antara lain sebagai berikut:
 - a. Surat Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi) No. 022/TL/IFI-DL/II/2014 tanggal 6 Februari 2014, Perihal: Kewenangan Tim

Hal. 7 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Likuidasi PT Bank IFI (DL) Menjual / Melelang Atas Aset PT. Bank IFI (DL) yang Terletak di Desa Limo, Cinere.

- b. Surat Pejabat Lelang Kelas II Bogor "Subagijo, SH, CN" Nomor 033/WKN.08/PL II.4/2014 tanggal 30 April 2014, Perihal: Penetapan Pemenang Lelang Tgl. 30-04-2014.
- c. Surat Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi) No. 083/TL/IFI-DL/IV/2014 tanggal 30 April 2014, Perihal: Pengalihan Hak kepemilikan SHGB No. 02245/Limo, Cinere.
- d. Sertifikat Induk (SHGB) No. 02245/Limo yang diterbitkan pertama kali oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 21 April 2006 atas nama PT. Wismamas Citraraya yang berkedudukan di Jakarta, dan dibaliknamakan pada tanggal 14 Mei 2014 kepada pemenang lelang (Penggugat) sebagai pemilik yang baru.

Bahwa berdasarkan kepada 4 (empat) buah Dokumen ini, maka Penggugat secara hukum sah memiliki tanah dengan bukti kepemilikan yang kuat berupa Sertifikat Induk SHGB Nomor 02245/Kel. Limo.

6. Bahwa antara Penggugat (PT. Prizamas Mitra Sejati) dengan Ex Pengembang PT. Wismamas Citraraya sama sekali tidak mempunyai keterkaitan / hubungan kepemilikan saham dan hubungan kekeluargaan dengan sesama Komisaris dan Direksinya sebagaimana yang dipersyaratkan dalam pelelangan.
7. Bahwa keseluruhan Sertifikat Induk SHGB No. 02245/Limo atas nama PT. Wismamas Citraraya seluas 70.329 M² ini **dilelang utuh semuanya sebagai satu kesatuan (as it is)**, dengan penjelasan rinci sebagai berikut:

- a. Bahwa didalam SHGB No. 02245/Limo ini sudah termasuk semua Fasos Fasum / PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas) yang melekat pada Sertifikat Induk ini.
- b. Bahwa semua Fasos Fasum / PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas) ini belum pernah diserahkan oleh Ex Pengembang PT. Wismamas Citraraya kepada Walikota / Pemerintah Kota Depok, dan kemudian Sertifikat Induk SHGB No. 02245/Limo ini dibeli oleh Penggugat melalui lelang dan telah menjadi milik Penggugat.
- c. Bahwa didalam semua Fasos Fasum / PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas) ini antara lain terdapat semua Jalan Lingkungan Perumahan Ex. Wismamas Citraraya.

Hal. 8 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

d. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1 Angka 6 Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan, maka Jalan Lingkungan Perumahan Ex. Wismamas Citraraya disebut sebagai Jalan Khusus karena dibangun oleh “**Badan Usaha**” Ex Pengembang PT. Wismamas Citraraya untuk kepentingan Komplek Perumahannya sendiri.

e. Bahwa hanya sebagian dari Jalan Lingkungan Perumahan Ex. Wismamas Citraraya ini yang terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi-3.

f. Bahwa hal yang “sangat penting untuk diketahui dalam Sengketa ini” adalah:

Objek Sengketa a quo hanyalah menyangkut sebagian dari Jalan Lingkungan Perumahan Ex. Wismamas Citraraya dan yang hanya terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi-3 saja.

g. Bahwa selanjutnya untuk “semua” penjelasan / pengertian yang disebut dalam Gugatan a quo, yaitu:

Atas sebagian dari Jalan Lingkungan Perumahan Ex. Wismamas Citraraya dan yang hanya terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi-3”, Penggugat menyebutnya / mendefinisikannya secara singkat sebagai “Jalan Khusus”, yang didalam Gugatan a quo mempunyai satu pengertian yang sama dan merupakan satu buah objek / fisik tanah yang sama.

h. Bahwa dengan demikian maka sebagian lagi dari Jalan Lingkungan Perumahan Ex. Wismamas Citraraya yang tidak terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi-3 bukanlah merupakan objek / fisik tanah yang dimaksud dalam Objek Sengketa ini.

8. Bahwa menurut Surat **Objek Sengketa**, pada konsideran “Hal” nya disebut sebagai:

“**Jalan Khusus** di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo - Depok”.

dan menurut Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 980/32.AT.02/V/2019 tanggal 21 Mei 2019, Perihal: Permohonan Pembayaran Atas **Jalan Khusus** di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra Raya di Limo-Depok Yang Terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi 3, yang Suratnya ditujukan kepada

Hal. 9 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, pada konsideran “Perihal” nya disebut sebagai:

“**Jalan Khusus** di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra Raya di Limo - Depok Yang Terkena Pembangunan Tol Cijago Seksi 3”.

Bahwa kedua konsideran “Hal” dan “Perihal” tersebut diatas adalah sama-sama menjelaskan tentang **Jalan Khusus** di Lingkungan Perumahan Ex Wismamas Citraraya yang **merupakan satu buah objek / fisik tanah yang sama**, yang sekarang dimiliki oleh Penggugat.

9. Bahwa Sertifikat Induk (SHGB) No. 02245/Limo total seluas 70.329 M² ini diterbitkan pertama kali oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 21 April 2006 atas nama PT. Wismamas Citraraya yang berkedudukan di Jakarta, dengan Surat Ukur Nomor 1239/Limo/2006 tanggal 7 Maret 2006, NIB. 10.27.03.04.01696, dimana lokasi tanahnya terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : RW 015 Kampung Leborg
- Sebelah Selatan : Tanah milik PT. Artha Cahaya Persada
- Sebelah Barat : Kali Pesanggrahan
- Sebelah Timur : RW 015 Kampung Leborg dan RW 004 Kampung Poncol

10. Bahwa setelah proses baliknama Sertifikat Induk (SHGB) No. 02245/Limo kepada Penggugat dilaksanakan oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok, terlihat bahwa pada **Gambar Denah Bentuk Tanah** yang ada dalam Sertifikat Induk ini tetap seperti bentuk semula tanpa ada perubahan sama sekali, dan terlihat jelas bahwa tidak ada sama sekali tergambar adanya **Jalan Khusus** dalam **Gambar Denah Bentuk Tanah** tersebut, artinya **Jalan Khusus** tersebut merupakan satu kesatuan kepemilikan dalam Sertifikat Induk SHGB 02245/Kel. Limo milik Penggugat, karena memang sudah termasuk dalam **Fasos Fasum / PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas)** yang ikut dibeli melalui lelang oleh Penggugat utuh semuanya sebagai satu kesatuan (as it is).

11. Bahwa Sertifikat Induk SHGB 02245/Kel. Limo milik Penggugat belum pernah dicabut oleh Pihak BPN Kantor Pertanahan Kota Depok, dan bahkan pada tanggal 14 Mei 2014 dibaliknamakan kepada Penggugat sehingga secara hukum memperkuat posisi Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Induk SHGB 02245/Kel. Limo tersebut.

Hal. 10 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

12. Bahwa Penggugat membeli tanah dengan Sertifikat Induk SHGB No. 02245/Kel. Limo melalui lelang yang dilaksanakan oleh institusi lelang yang dibentuk oleh negara yaitu **Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi/DL)** dan sudah mengikuti prosedur serta sah secara hukum, sesuai ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 Tentang Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2009 Tentang Lembaga Penjamin Simpanan (LPS). Dengan demikian kepemilikan dan keabsahan Sertifikat Induk SHGB No. 02245/Kel. Limo oleh Penggugat adalah kuat secara hukum.

13. Bahwa berdasarkan Salinan Resmi Putusan Perkara Nomor: 75/G/2019/PTUN.BDG di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht) tanggal 16 Januari 2020, yaitu berisikan hal-hal sebagai berikut:

- a. OBJEK GUGATAN adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa berupa:
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 02253/Limo, Sertifikat HGB terbit tanggal 21 April 2006, Surat Ukur No. 1241/Limo/2006, tanggal 17 maret 2006, seluas 55.756 M2, atas nama: PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi 1), berkedudukan di Jakarta Selatan, akta pendirian No. 11 Tanggal 21-02-2014.
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 02245/Limo, Sertifikat HGB terbit tanggal 21 April 2006, Surat Ukur No. 1239/Limo/2006, tanggal 7 maret 2006, seluas 70.329 M2, atas nama: PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi 2), berkedudukan di Jakarta Selatan.
- b. Alasan Gugatan adalah bahwa Kepentingan "Para Penggugat" dirugikan dengan diterbitkannya 2 (dua) sertipikat HGB 02253/Limo dan HGB 02245/Limo diatas tanah milik "Para Penggugat" oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok (yang menjadi Tergugat dalam Perkara Nomor: 75/G/2019/PTUN.BDG).
- c. Amar Putusannya DALAM EKSEPSI dinyatakan bahwa "Menerima Eksepsi mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan / lewat waktu, yang diajukan Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2".
- d. Amar Putusannya DALAM POKOK SENGKETA dinyatakan bahwa "Gugatan Para Penggugat tidak diterima".

Hal. 11 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Putusan Perkara Nomor: 75/G/2019/PTUN.BDG di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung ini secara hukum memperkuat bukti kepemilikan dan keabsahan Sertifikat Induk SHGB No. 02245/Kel. Limo oleh Penggugat.

14. Bahwa perusahaan milik Penggugat bukanlah merupakan Badan Usaha yang bergerak dalam bidang Pengembang (Developer), jadi tidak berencana untuk membangun perumahan, tapi mempunyai rencana untuk membangun Sekolah.

B. OBJEK SENGKETA MERUGIKAN KEPENTINGAN PENGGUGAT

1. Bahwa dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa yaitu berupa Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019 Tanggal 4 Oktober 2019, Hal: Permohonan Pembayaran Atas **Jalan Khusus** di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo - Depok, maka Penggugat sangat dirugikan karena Objek Sengketa tersebut telah menghilangkan hak Penggugat untuk mendapatkan Ganti Kerugian atas Jalan Khusus miliknya yang terkena Pembangunan Tol Cijago Seksi-3.
2. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanahnya berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertifikat Induk (SHGB) No. 02245/Limo dengan total seluas 70.329 M² (tujuh puluh ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi), Surat Ukur Nomor 1239/Limo/2006 tanggal 7 Maret 2006, NIB. 10.27.03.04.01696, dimana lokasi tanahnya terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.
3. Bahwa Sertifikat Induk SHGB 02245/Kel. Limo milik Penggugat ini belum pernah dicabut oleh Pihak BPN Kantor Pertanahan Kota Depok, dan bahkan pada tanggal 14 Mei 2014 sudah dibaliknamakan dari pemilik lama Ex Pengembang PT. Wismamas Citraraya kepada pemenang lelang (Penggugat) sebagai pemilik yang baru, sehingga secara hukum memperkuat posisi Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Induk SHGB 02245/Kel. Limo tersebut.
4. Bahwa dalam Sertifikat Induk SHGB 02245/Kel. Limo yang dilelang, termasuk semua Fasos Fasum / PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas) yang melekat pada Sertifikat Induk SHGB 02245/Kel. Limo tersebut, yang di dalamnya terdapat Jalan Khusus, sebagaimana diuraikan dalam Gugatan a quo (Bagian IV.A.7.a. s/d h.).

Hal. 12 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat berhak mendapatkan Ganti Kerugian atas **Jalan Khusus** miliknya yang terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi-3 ini, adalah berdasarkan ketentuan beberapa Dokumen yang mempunyai kekuatan hukum dan juga berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu sebagai berikut:

a. **Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 980/32.AT.02/V/2019 tanggal 21 Mei 2019** yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, Perihal: Permohonan Pembayaran Atas **Jalan Khusus** di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra Raya di Limo-Depok Yang Terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi 3, yaitu pada **Butir 5** secara eksplisit dan lebih spesifik menyatakan bahwa:

"Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka luas tanah 1.634 M² yang masih berupa rencana jalan dan tanah sisa yang tidak efektif merupakan aset PT. Prizamas Mitra Sejati (Penggugat) yang merupakan bagian dari sertifikat induk Hak Guna Bangunan No. 02245/Kelurahan Limo dan berhak untuk menerima pembayaran ganti rugi atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol Cinere-Jagorawi Seksi 3 sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Penggugat) agar membuat pernyataan tidak akan meminta untuk dibuatkan jalan pengganti".

b. **Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia No. 180/107/SJ tanggal 14 Januari 2016**, Perihal: Pendapat Hukum Tentang Fasum / Fasos Yang Terkena Trase Jalan Tol Berdasarkan Permendagri No. 9 Tahun 2009; yang ditujukan kepada Direktur Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan dan Fasilitas Jalan Daerah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat; yaitu menegaskan dengan pendapat hukumnya bahwa:

"Selama atas fasum/fasos belum ada berita acara diserahterimakan kepada Pemerintah Kota Depok, maka pemilik sertifikat HGB yang sah berhak menerima pembayaran ganti rugi atas tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Cijago sesuai ketentuan perundang-undangan".

c. **Surat Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Depok Selaku Pengelola Barang Daerah No. 593/0989-BKD tanggal 26 April**

Hal. 13 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

2017, Perihal: Pemberitahuan, yang ditujukan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere - Jagorawi, yaitu memberitahukan bahwa:

"Pemilik Tanah sebelumnya yaitu Pengembang Perumahan Wisma Mas pada waktu itu belum pernah menyerahkan tanah fasilitas sosial / fasilitas umum perumahan kepada Pemerintah Kota Depok, sehingga tidak tercatat dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Depok dan bukan merupakan aset milik Pemerintah Kota Depok".

- d. **Pendapat Hukum (Legal Opinion / LO)** Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere - Jagorawi, yang dikeluarkan oleh Kantor Pengacara Negara Pada Kejaksaan Agung Republik Indonesia tanggal 15 Oktober 2014, yaitu dijelaskan bahwa:

Bagian **F. ANALISA** (poin 14, halaman 32): *"Atas sebagian tanah Sertifikat HGB Nomor 2245 yang terkena Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere - Jagorawi, maka penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah yaitu terhadap Sertifikat HGB Nomor 2245 sebagai pemenang lelang adalah PT. Prizamas Mitra Sejati (Penggugat)".*

Bagian **F. ANALISA** (poin 17, halaman 33): *"Kementerian Pekerjaan Umum dapat membayarkan ganti rugi atas tanah kepada pemenang lelang yaitu PT. Prizamas Mitra Sejati (Penggugat)".*

Bagian **G. KESIMPULAN** (poin 3, halaman 38): *"Terkait pembayaran ganti rugi tanah ex Bank IFI yang terkena pembangunan jalan tol, Kementerian Pekerjaan Umum dapat membayar ganti rugi kepada pemenang lelang dengan berdasarkan penilaian harga tanah yang ditetapkan lembaga penilai harga tanah (appraisal), meskipun nilai harga tanah yang ditetapkan tersebut lebih tinggi daripada nilai hasil lelang".*

- e. **Peta Bidang Tanah (PBT) No. 3105/Satgas A/Cijago/2016 tanggal 15 Nopember 2016** yang dikeluarkan sendiri oleh **BPN Kantor Pertanahan Kota Depok**, dimana dijelaskan antara lain bahwa:

"Rencana Jalan / Jalan dibatalkan berdasarkan Site Plan Nomor 653/249/SP/DBT/2007 Tanggal 01-08-2007".

Hal. 14 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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)



- f. **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012** Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pada Pasal 40 dijelaskan bahwa:

"Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak".

dan berdasarkan **Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012** ini, disebutkan bahwa:

"Pada ketentuannya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas Tanah".

- g. **Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 Tentang Jalan**, pada Pasal 58 Ayat (3) dijelaskan bahwa:

"Pemegang hak atas tanah, atau pemakai tanah negara, atau masyarakat ulayat hukum adat, yang tanahnya diperlukan untuk pembangunan jalan, berhak mendapat ganti kerugian".

6. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang beritikad baik, karena:
- a. Sejak pertama kali memiliki tanah tersebut selalu memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya seperti pembayaran PBB yang rutin dibayarkan setiap tahun tanpa adanya keterlambatan pembayaran.
 - b. Penggugat selalu menguasai fisik lapangan atas tanah miliknya dengan menempatkan karyawan yang sekaligus bekerja sebagai petugas keamanan yang menjaga tanah dan juga ikut mendiami tanah tersebut.
 - c. Penggugat juga memanfaatkan tanah miliknya untuk bercocok tanam.
7. Bahwa karena Penggugat adalah pemilik tanah yang beritikad baik, maka Pemerintah tentunya wajib memberikan perlindungan hukum kepada Penggugat.
8. Bahwa karena Penggugat selalu memenuhi kewajiban atas tanah miliknya, maka layak pula Penggugat mempunyai hak untuk menuntut dan melakukan Gugatan atas Kerugian yang dialaminya pada Sengketa a quo.
9. Bahwa Penggugat membeli tanah dengan SHGB No. 02245/Kel. Limo kepada Pemerintah (bukan membeli ke Pihak Swasta), dan sebaliknya bilamana Pemerintah memerlukan sebagian tanah milik Penggugat untuk kepentingan umum maka Pemerintah juga harus membayar Ganti

Hal. 15 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt



Kerugiannya. Penggugat dengan itikad baiknya rela kalau sebagian tanahnya diperlukan oleh Pemerintah untuk kepentingan umum.

10. Bahwa oleh karena itu, maka Pemerintah haruslah memenuhi hak-hak Penggugat sebagaimana mestinya seperti hak Penggugat untuk mendapat Ganti Kerugian atas tanahnya / **Jalan Khusus** miliknya yang terkena Pembangunan Tol Cijago Seksi-3.

11. Bahwa sebaliknya menurut Objek Sengketa, dinyatakan bahwa Ganti Ruginya tidak diberikan kepada pihak manapun selain Pemerintah Kota Depok, padahal seharusnya menjadi hak Pihak Penggugat untuk menerima Ganti Rugi tersebut.

12. Bahwa akibat terbitnya Objek Sengketa ini, maka Penggugat mengalami kerugian Materil dan Immateril sebagai berikut:

a. Kerugian Materil:

- Bahwa kalau **Jalan Khusus** milik Penggugat menurut Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 980/32.AT.02/V/2019 tanggal 21 Mei 2019, Perihal: Permohonan Pembayaran Atas **Jalan Khusus** di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra Raya di Limo-Depok Yang Terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi 3, yang Suratnya ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, adalah seluas 1.634 M² dan tidak mendapatkan Ganti Kerugian disebabkan karena terbitnya Objek Sengketa ini, dan dengan asumsi Nilai Appraisal sebesar Rp. 7.000.000,- per M² (tujuh juta rupiah per meter persegi), maka Penggugat mengalami kerugian sebesar 1.634 M² x Rp. 7.000.000,- = Rp. 11.438.000.000,- (sebelas milyar empat ratus tiga puluh delapan juta rupiah).
- Bahwa akibat terbitnya Objek Sengketa ini, Penggugat telah mengalami kerugian bisnis berupa kehilangan Potensi Pemasukan Uang (Potential Income) akibat tertundanya Penggugat memulai dan membangun Sekolah sekitar satu tahun lebih, yaitu sejak terbitnya Objek Sengketa ini tanggal 4 Oktober 2019 sampai Gugatan ini di daftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta tanggal 26 November 2020, dengan taksiran nilai kerugian per tahun sebesar = Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). Kerugian berupa kehilangan Potensi Pemasukan Uang (Potential Income) ini akan semakin besar

Hal. 16 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kalau Perkara Sengketa ini menjadi berlarut-larut penyelesaiannya.

b. Kerugian Immateril:

Bahwa Penggugat menaksir Kerugian Immateril yang dialami adalah sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah).

Bahwa dengan demikian, maka Total Kerugian Materil dan Immateril yang dialami Penggugat adalah sebesar = Rp. 11.438.000.000 + Rp. 10.000.000.000 + Rp. 50.000.000.000 = Rp. 71.438.000.000,- (tujuh puluh satu milyar empat ratus tiga puluh delapan juta rupiah).

13. Bahwa karena Kepentingan Penggugat dirugikan dengan terbitnya Objek Sengketa ini, maka **berdasarkan ketentuan Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004** Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Penggugat mengajukan Gugatan tertulis ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan ini dinyatakan batal atau tidak sah.

V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN

1. Bahwa dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa yaitu berupa Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019 Tanggal 4 Oktober 2019, Hal: Permohonan Pembayaran Atas **Jalan Khusus** di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo - Depok, maka Penggugat sangat dirugikan karena Objek Sengketa tersebut telah menghilangkan hak Penggugat untuk mendapatkan Ganti Kerugian atas **Jalan Khusus** miliknya yang terkena Pembangunan Tol Cijago Seksi-3.
2. Bahwa Objek Sengketa ini selain merugikan Pihak Penggugat, ternyata menimbulkan dualisme pendapat yang saling berkontradiksi dengan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 980/32.AT.02/V/2019 tanggal 21 Mei 2019, yang semestinya hal ini tidak boleh terjadi antar Instansi yang sama, apalagi kedua Badan / Instansi Pemerintahan ini (Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat) notabene masih merupakan atasan dari BPN / Kantor

Hal. 17 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Pertanahan Kota Depok sendiri. Kondisi ini selanjutnya dijelaskan dengan lebih rinci dalam DASAR DAN ALASAN GUGATAN ini.

3. Bahwa menurut Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 980/32.AT.02/V/2019 tanggal 21 Mei 2019, Perihal: Permohonan Pembayaran Atas **Jalan Khusus** di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra Raya di Limo-Depok Yang Terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi 3, yang Suratnya ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dan juga ditembuskan kepada Penggugat, isinya menjelaskan hal-hal antara lain sebagai berikut:

- **Butir 4:**

"Bahwa terhadap bidang tanah fasilitas umum / fasilitas sosial berupa jalan di lingkungan perumahan Wisma Mas yang terkena pembangunan jalan tol Cinere-Jagorawi dikaitkan dengan ketentuan dalam Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 tentang Jalan dan Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol, perlu dicermati mengenai pengertian jalan umum dan jalan khusus dimaksud dalam ketentuan tersebut".

- **Butir 5:**

"Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka luas tanah 1.634 M² yang masih berupa rencana jalan dan tanah sisa yang tidak efektif merupakan aset PT. Prizamas Mitra Sejati (Penggugat) yang merupakan bagian dari sertifikat induk Hak Guna Bangunan No. 02245/Kelurahan Limo dan berhak untuk menerima pembayaran ganti rugi atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol Cinere-Jagorawi Seksi 3 sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Penggugat) agar membuat pernyataan tidak akan meminta untuk dibuatkan jalan pengganti".

Bahwa sebaliknya menurut Surat Objek Sengketa yang dikirimkan oleh Tergugat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, **tapi tidak ditembuskan kepada Penggugat**, isi Suratnya menjelaskan hal-hal yang bertentangan antara lain sebagai berikut:

- **Angka 6:**

"Bahwa terhadap Prasarana, Sarana, Utilitas (PSU) yang ditelantarkan dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah maka Pemerintah Daerah membuat Berita Acara Perolehan Prasarana, Sarana, Utilitas (PSU) Perumahan dan Pemukiman serta membuat Pernyataan Asset

Hal. 18 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt



atas tanah Prasarana, Sarana, Utilitas (PSU) tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat sebagaimana ketentuan **Pasal 21 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009** Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Pemukiman Di Daerah”.

- **Angka 7:**

“Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut pada angka 6 (enam) di atas maka Prasarana, Sarana, Utilitas (PSU) perumahan yang belum diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah merupakan Asset Pemerintah Daerah yang bersangkutan dan terhadap jalan lingkungan yang terdapat di Kota Depok dijelaskan oleh Sekretaris Daerah Kota Depok melalui surat nomor 300/54-pem tanggal 16 Januari 2015 yang ditujukan kepada Camat dan Lurah se-Kota Depok yang pada intinya menjelaskan “Terhadap jalan lingkungan selama ini difungsikan sebagai fasilitas umum berupa jalan yang digunakan untuk aksesibilitas warga setempat dan masyarakat sekitarnya serta jalan lingkungan yang merupakan bagian dari inventaris jalan lingkungan Pemerintah Kota Depok dan tercatat dalam daftar induk jalan lingkungan dan saluran pada Dinas Bina Marga dan Sumber Daya Air Kota Depok yang terkena pembangunan Proyek Pemerintah **Ganti Ruginya tidak diberikan kepada pihak manapun selain Pemerintah Kota Depok** dan bentuk Ganti Rugi dimaksud akan dikembalikan lagi ke dalam Program Pembangunan Pemerintah Kota Depok untuk Kepentingan Umum di Wilayah Kota Depok”.

Bahwa dengan demikian terjadi saling kontradiksi, yaitu **Dalil Kesimpulan** pada **Angka 7** yang digunakan oleh Tergugat pada Objek Sengketa bertentangan dengan isi **Butir 5** pada Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 980/32.AT.02/V/2019 tanggal 21 Mei 2019, sehingga menimbulkan Ketidakpastian Hukum bagi Penggugat dalam mendapatkan Hak Ganti Rugi atas Jalan Khusus miliknya yang terkena Pembangunan Tol Cijago Seksi-3.

4. Bahwa **Dalil Penjelasan** pada **Angka 6** yang digunakan oleh Tergugat dalam Objek Sengketa dengan mengambil rujukan / dasar hukum **Pasal 21 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009** Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Pemukiman Di Daerah, merupakan **Dalil Penjelasan** yang keliru, tidak cermat dan cacat hukum karena “semua persyaratan penting” yang ditentukan dalam “Pasal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21" ini tidak terpenuhi sama sekali, sebagaimana dijelaskan berikut ini dan **beserta implikasinya**, yaitu:

- a. Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) milik Ex Pengembang PT. Wisamamas Citraraya dahulu (sekarang milik Penggugat) tidak dalam kondisi ditelantarkan.
- b. Pemerintah Kota Depok tidak pernah membuat Berita Acara Perolehan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) tersebut.
- c. Pemerintah Kota Depok tidak pernah membuat Pernyataan Asset atas tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di BPN / Kantor Pertanahan Kota Depok.
- d. Karena Pemerintah Kota Depok tidak pernah melaksanakan dua hal yang mendasar pada Butir b. dan c. ini, maka **implikasinya** adalah BPN / Kantor Pertanahan Kota Depok tentu tidak bisa menerbitkan hak atas tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) tersebut.
- e. Karena Pemerintah Kota Depok tidak memiliki bukti hak atas tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) tersebut, maka implikasi selanjutnya adalah Walikota Depok tentu tidak pernah menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) tersebut kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara.
- f. Implikasi selanjutnya adalah Pengelola Barang Milik Daerah tentu tidak pernah pula melakukan pencatatan asset atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) tersebut ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
- g. Implikasi selanjutnya adalah SKPD tentunya tidak pernah pula menerima asset Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) tersebut dan tidak bisa melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
- h. Dengan demikian maka asset Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) tersebut dipastikan tidak tercatat dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Depok dan bukan merupakan aset milik Pemerintah Kota Depok, sebagaimana **akhirnya dibuktikan sendiri** dengan keluarnya **Surat Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Depok Selaku Pengelola Barang Daerah No. 593/0989-BKD tanggal 26 April 2017**, Perihal: Pemberitahuan, yang ditujukan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere – Jagorawi, yang “memberitahukan” bahwa:

Hal. 20 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt



“Pemilik Tanah sebelumnya yaitu Pengembang Perumahan Wisma Mas pada waktu itu belum pernah menyerahkan tanah fasilitas sosial / fasilitas umum perumahan kepada Pemerintah Kota Depok, sehingga tidak tercatat dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Depok dan bukan merupakan aset milik Pemerintah Kota Depok”.

Bahwa dengan demikian menjadi lebih jelas bahwa **Dalil Penjelasan** pada **Angka 6** dalam Objek Sengketa ini memang keliru, tidak cermat dan cacat hukum karena “semua persyaratan penting” yang ditentukan dalam “Pasal 21” ini tidak terpenuhi yang selanjutnya berimplikasi bahwa asset Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) tersebut dipastikan tidak tercatat dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Depok dan bukan merupakan aset milik Pemerintah Kota Depok.

5. Bahwa dengan demikian, maka **Dalil Kesimpulan** pada **Angka 7** yang dibuat berdasarkan **Dalil Penjelasan** pada **Angka 6** ini juga menjadi **Dalil Kesimpulan** yang keliru, tidak cermat dan cacat hukum, sehingga “secara keseluruhan” Objek Sengketa ini merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang juga tidak cermat, keliru, cacat hukum dan tidak dapat diterapkan untuk kondisi tanah milik Penggugat serta jelas-jelas sangat merugikan kepentingan Penggugat.
6. Bahwa **Dalil Kesimpulan** yang tidak cermat, keliru dan cacat hukum pada **Angka 7** Objek Sengketa ini kemudian bertambah lagi kekeliruannya karena Tergugat mengambil lagi rujukan / dasar hukum yang salah yaitu: **Surat Sekretaris Daerah Kota Depok Nomor 300/54-pem** tanggal 16 Januari 2015 yang ditujukan kepada Camat dan Lurah se-Kota Depok, dimana “Surat Edaran” ini berisi ketentuan yang berlaku secara umum dan tidak dapat diterapkan terhadap status dan kondisi tanah milik Penggugat, karena sudah ada ketentuan yang berlaku khusus untuk tanah milik Penggugat, yaitu:
 - a. **Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia** No. 180/107/SJ tanggal 14 Januari 2016, Perihal: Pendapat Hukum Tentang Fasum/Fasos Yang Terkena Trase Jalan Tol Berdasarkan Permendagri No. 9 Tahun 2009; yang ditujukan kepada Direktur Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan dan Fasilitas Jalan Daerah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat; yaitu menegaskan dengan “pendapat hukumnya” bahwa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Selama atas fasum/fasos belum ada berita acara diserahterimakan kepada Pemerintah Kota Depok, maka pemilik sertifikat HGB yang sah berhak menerima pembayaran ganti rugi atas tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Cijago sesuai ketentuan perundang-undangan”.

Bahwa sebaliknya Objek Sengketa mengatakan hal-hal yang bertentangan pada **Angka 7** yaitu:

- *“Prasarana, Sarana, Utilitas (PSU) perumahan yang belum diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah merupakan Asset Pemerintah Daerah yang bersangkutan”;*
- *“Jalan lingkungan yang merupakan bagian dari inventaris jalan lingkungan Pemerintah Kota Depok dan tercatat dalam daftar induk jalan lingkungan dan saluran pada Dinas Bina Marga dan Sumber Daya Air Kota Depok yang terkena pembangunan Proyek Pemerintah Ganti Ruginya tidak diberikan kepada pihak manapun selain Pemerintah Kota Depok”.*

Bahwa dengan demikian, maka **Objek Sengketa** ini jelas sekali bertentangan dengan **Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia** No. 180/107/SJ tanggal 14 Januari 2016.

- b. **Surat Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Depok Selaku Pengelola Barang Daerah** No. 593/0989-BKD tanggal 26 April 2017, Perihal: Pemberitahuan, yang ditujukan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere - Jagorawi, yaitu “memberitahukan” bahwa:

“Pemilik Tanah sebelumnya yaitu Pengembang Perumahan Wisma Mas pada waktu itu belum pernah menyerahkan tanah fasilitas sosial / fasilitas umum perumahan kepada Pemerintah Kota Depok, sehingga tidak tercatat dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Depok dan bukan merupakan aset milik Pemerintah Kota Depok”.

Bahwa sebaliknya Objek Sengketa mengatakan hal-hal yang bertentangan pada **Angka 7** yaitu:

- *“Prasarana, Sarana, Utilitas (PSU) perumahan yang belum diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah merupakan Asset Pemerintah Daerah yang bersangkutan”;*
- *“Jalan lingkungan” yang merupakan bagian dari inventaris jalan lingkungan Pemerintah Kota Depok dan tercatat dalam daftar induk jalan lingkungan”.*

Hal. 22 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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 secara fakta yuridis, **Jalan Khusus** yang dimaksud dalam Objek Sengketa bukan merupakan “Jalan Lingkungan” seperti yang dimasukkan pada **Angka 7** diatas.

Bahwa dengan demikian, maka **Objek Sengketa** ini jelas sekali bertentangan dengan **Surat Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Depok Selaku Pengelola Barang Daerah** No. 593/0989-BKD tanggal 26 April 2017.

7. Bahwa kalau dilihat dari urutan tahun dan ketentuan pemberlakuan atas 3 (tiga) buah Surat tersebut diatas, terlihat jelas hal-hal sebagai berikut:

- a. **Surat Sekretaris Daerah Kota Depok No. 300/54-pem** tanggal 16 Januari 2015 dikeluarkan tahun 2015 dan berlaku secara umum yang ditujukan kepada Camat dan Lurah se-Kota Depok.
- b. **Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia** No. 180/107/SJ tanggal 14 Januari 2016 dikeluarkan satu tahun kemudian (2016) dan berlaku khusus bagi Penggugat.
- c. **Surat Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Depok Selaku Pengelola Barang Daerah** No. 593/0989-BKD tanggal 26 April 2017 dikeluarkan dua tahun kemudian (2017) dan berlaku khusus bagi Penggugat.

8. Bahwa berdasarkan ketentuan pemberlakuan atas 3 (tiga) buah Surat tersebut diatas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut bahwa:

- a. **Surat Sekretaris Daerah Kota Depok No. 300/54-pem** tanggal 16 Januari 2015 tidak bisa diberlakukan untuk status dan kondisi **Jalan Khusus** milik Penggugat, karena Surat ini membahas aturan tentang ketentuan umum “Jalan Lingkungan yang terdapat di Kota Depok”, dan Surat ini berlaku secara umum yang ditujukan kepada Camat dan Lurah se-Kota Depok.
- b. Kedua buah **Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia** No. 180/107/SJ tanggal 14 Januari 2016 dan Surat Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Depok Selaku Pengelola Barang Daerah No. 593/0989-BKD tanggal 26 April 2017 ini berlaku secara khusus bagi Penggugat, dan dengan demikian secara kaidah hukum tentunya memberikan kepastian hukum yang lebih kuat bagi Penggugat.
- c. **Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia** No. 180/107/SJ tanggal 14 Januari 2016 memberikan kepastian hukum yang lebih kuat lagi bagi Penggugat bila dibandingkan dengan **Surat Sekretaris Daerah Kota Depok No. 300/54-pem** tanggal 16 Januari 2015, karena kedudukan hukum Sekretariat Jenderal

Hal. 23 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Kementerian Dalam Negeri lebih tinggi bila dibandingkan dengan Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Depok.

9. Bahwa kalau dilihat dari urutan tahun dan ketentuan pemberlakuan atas 2 (dua) buah Surat yang sama-sama dikeluarkan oleh Sekretaris Daerah Kota Depok tersebut diatas, yaitu sebagai berikut:

a. **Surat Sekretaris Daerah Kota Depok No. 300/54-pem** tanggal 16 Januari 2015 yang dikeluarkan tahun 2015 ini adalah membahas aturan tentang ketentuan umum “Jalan Lingkungan yang terdapat di Kota Depok”, dan Surat ini berlaku secara umum yang ditujukan kepada Camat dan Lurah se-Kota Depok.

b. **Surat Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Depok Selaku Pengelola Barang Daerah No. 593/0989-BKD** tanggal 26 April 2017 yang dikeluarkan dua tahun kemudian (2017) khusus membahas aturan tentang “**Fasos Fasum / PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas)**” milik Penggugat yang di dalamnya antara lain terdapat **Jalan Khusus**, dan Surat ini adalah berlaku khusus bagi Penggugat.

Bahwa karena kedua buah **Surat Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Depok** ini sama-sama fokus membahas ketentuan tentang Jalan, yaitu “Jalan Lingkungan” dan **Jalan Khusus**, maka **Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Depok** waktu mengeluarkan Suratnya yang terakhir Tahun 2017 ini, tentunya sudah sadar betul dan pasti sudah mempertimbangkan secara fakta hukum bahwa disamping adanya ketentuan “Jalan Lingkungan” yang berlaku secara umum, adapula ketentuan **Jalan Khusus** yang berlaku khusus bagi Penggugat.

Bahwa dengan demikian, maka **Surat Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Depok Selaku Pengelola Barang Daerah No. 593/0989-BKD** tanggal 26 April 2017 ini yang berlaku khusus bagi Penggugat, secara hukum memperkuat kepastian hukum bagi Penggugat bahwa Jalan Khusus ini memang milik Penggugat, karena sudah diberitahukan melalui Surat ini bahwa Tanah “Fasos Fasum / PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas)” milik Penggugat memang tidak tercatat dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Depok dan bukan merupakan aset milik Pemerintah Kota Depok.

10. Bahwa berdasarkan **Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia No. 180/107/SJ** tanggal 14 Januari 2016, yaitu menegaskan dengan “pendapat hukumnya” bahwa:

Hal. 24 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

"Selama atas fasum/fasos belum ada berita acara diserahterimakan kepada Pemerintah Kota Depok, maka pemilik sertifikat HGB yang sah berhak menerima pembayaran ganti rugi atas tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Cijago sesuai ketentuan perundang-undangan".

dan berdasarkan **Surat Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Depok Selaku Pengelola Barang Daerah** No. 593/0989-BKD tanggal 26 April 2017, yaitu memberitahukan bahwa:

"Pemilik Tanah sebelumnya yaitu Pengembang Perumahan Wisma Mas pada waktu itu belum pernah menyerahkan tanah fasilitas sosial / fasilitas umum perumahan kepada Pemerintah Kota Depok, sehingga tidak tercatat dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Depok dan bukan merupakan aset milik Pemerintah Kota Depok".

Bahwa dengan demikian, maka kedua buah **Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia** No. 180/107/SJ tanggal 14 Januari 2016 dan **Surat Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Depok Selaku Pengelola Barang Daerah** No. 593/0989-BKD tanggal 26 April 2017 ini, memberikan kepastian hukum yang kuat bagi Penggugat, yaitu sebagai berikut:

- Semua **Fasos Fasum / PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas)** termasuk semua Jalan Lingkungan Perumahan Ex. Wismamas Citraraya yang belum pernah diserahkan oleh Ex Pengembang PT. Wismamas Citraraya kepada Walikota / Pemerintah Kota Depok, sekarang ini tetap menjadi milik Penggugat karena memang dibeli semuanya secara utuh oleh Penggugat melalui lelang dan tetap melekat dalam Sertifikat Induk SHGB Nomor 02245/Kel. Limo milik Penggugat, dan sudah diakui oleh Pemerintah Kota Depok sendiri bahwa memang tidak tercatat dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Depok dan bukan merupakan aset milik Pemerintah Kota Depok.
- Penggugat memiliki hak yang sangat kuat secara hukum untuk mendapatkan Ganti Kerugian atas seluruh tanah miliknya, termasuk semua Fasos Fasum / PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas) dan semua Jalan Lingkungan Perumahan Ex. Wismamas Citraraya, apabila terkena Proyek Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Penggugat secara otomatis juga berhak mendapat Ganti Kerugian atas **Jalan Khusus** miliknya yang terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi-3.

Hal. 25 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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. Bahwa **Kepastian Hukum ini diperkuat lagi** melalui Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 980/32.AT.02/V/2019 tanggal 21 Mei 2019, Perihal: Permohonan Pembayaran Atas **Jalan Khusus** di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra Raya di Limo-Depok Yang Terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi 3, yang Suratnya ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dan ditembuskan kepada Penggugat, yaitu secara eksplisit dan lebih spesifik menyebutkan pada **Butir 5** sebagai berikut bahwa:

*"Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka luas tanah 1.634 M² yang masih berupa rencana jalan dan tanah sisa yang tidak efektif merupakan aset PT. Prizamas Mitra Sejati (Penggugat) yang merupakan bagian dari sertifikat induk Hak Guna Bangunan No. 02245/Kelurahan Limo dan berhak untuk menerima pembayaran ganti rugi atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol Cinere-Jagorawi Seksi 3 sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Penggugat) agar membuat pernyataan tidak akan meminta untuk dibuatkan **jalan pengganti**".*

12. Bahwa adalah benar jika Penggugat diminta agar membuat pernyataan tidak akan meminta untuk dibuatkan **Jalan Pengganti**, karena Penggugat sebagai Badan Usaha yang rencananya akan membangun Sekolah sudah pasti akan **membangun dan menata ulang kembali seluruh Jalan Khusus** untuk kepentingannya sendiri (sebagai Prasarana Sekolah) yang akan dibuat di dalam sisa tanah milik Penggugat, yaitu melalui perencanaan Site Plan Sekolah yang akan dibuat apabila pemisahan (*splitzing*) terhadap Sertifikat Induk SHGB 02245/Kel. Limo milik Penggugat sudah selesai dilakukan, karena Penggugat harus tahu terlebih dahulu luas dan bentuk sisa tanahnya yang tidak terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi-3.

Bahwa Penggugat tidak akan meminta **Jalan Pengganti** dari Pemerintah, tetapi akan membuat dan menata ulang sendiri **Jalan Khusus** di area sisa tanah miliknya untuk kepentingannya sendiri yaitu sebagai Prasarana Sekolah, adalah sesuai ketentuan **Pasal 1 Angka 6 Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 Tentang Jalan**, yang menyebutkan bahwa **Jalan Khusus** adalah jalan yang dibangun oleh instansi, badan usaha, perseorangan, atau kelompok masyarakat untuk kepentingan sendiri.

Bahwa **Jalan Khusus ini murni merupakan kewajiban Penggugat sebagai pemilik tanah dan bukan merupakan kewajiban Pemerintah untuk menyediakan Jalan Pengganti nya**, dan sudah jelas bahwa **Jalan**

Hal. 26 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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)



Khusus ini milik Penggugat, sehingga bisa diberikan Ganti Kerugian apabila terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi-3.

13. Bahwa menurut **Pendapat Hukum (Legal Opinion / LO) Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere - Jagorawi, yang dikeluarkan oleh Kantor Pengacara Negara Pada Kejaksaan Agung Republik Indonesia tanggal 15 Oktober 2014**, yaitu berisikan Pendapat Hukum tentang keabsahan pembelian dan kepemilikan SHGB Nomor 02245/Kel. Limo oleh Penggugat serta termasuk hak mendapatkan Ganti Ruginya, yaitu dengan "pendapat hukumnya" sebagai berikut:

- Pada Bagian **C. FAKTA** (poin 3.8, halaman 11) disebutkan bahwa: "aset dahulunya milik pengembang PT. Wisma Mas Citraraya merupakan pembayaran atas kewajiban / hutang PT. Bank IFI kepada Lembaga Penjamin Simpanan".
- Pada Bagian **D. POSISI KASUS** (poin 3, halaman 15) disebutkan bahwa: "Hak atas tanah tersebut sebelum dilakukan proses ganti rugi oleh Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol telah dilakukan pelelangan oleh Tim Likuidasi Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) melalui Kantor Balai Lelang Star, dan telah ditetapkan pemenangnya sehingga hak atas tanah tersebut telah beralih kepemilikannya kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Penggugat) selaku pemenang lelang".
- Pada Bagian **F. ANALISA** (poin 1, halaman 29) disebutkan bahwa: "Pengembang PT. Wismamas Citraraya (selanjutnya menjadi aset PT. Bank IFI) telah dicabut izin usahanya oleh Bank Indonesia berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 11/19/KEP.GBI/2009 tanggal 17 April 2009".
- Pada Bagian **F. ANALISA** (poin 12, halaman 31) disebutkan bahwa: "Tim Likuiditas Bank IFI telah melaksanakan tugasnya sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2009 untuk melelang asset Bank IFI dalam hal ini tanah Pengembang PT Wismamas Citraraya berlokasi di Limo, Cinere-Depok seluas 12,6 Ha terdiri dari Sertifikat HGB Nomor 2245 seluas 70.329 m² (milik Penggugat) dan Sertifikat HGB Nomor 2253 seluas 55.756 m² (bukan milik Penggugat) sehingga pengalihan tanah yang terkena pembangunan jalan tol Cinere - Jagorawi tersebut kepada pemenang lelang yaitu PT. Prizamas Mitra Sejati (Penggugat),

Hal. 27 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada kewajiban hukum bagi Tim Likuidasi Bank IFI untuk meminta ijin tertulis kepada Walikota Depok”.

- Pada Bagian **F. ANALISA** (poin 14, halaman 32) disebutkan bahwa: “Atas sebagian tanah Sertifikat HGB Nomor 2245 yang terkena Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere - Jagorawi, maka penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah yaitu terhadap Sertifikat HGB Nomor 2245 sebagai pemenang lelang adalah PT. Prizamas Mitra Sejati (Penggugat)”.
- Pada Bagian **F. ANALISA** (poin 17, halaman 33) disebutkan bahwa: “Kementerian Pekerjaan Umum dapat membayarkan ganti rugi atas tanah kepada pemenang lelang yaitu PT. Prizamas Mitra Sejati (Penggugat) yang diatas status tanah yang telah ditetapkan sebagai lokasi pembangunan jalan tol Cinere - Jagorawi, dan Kementerian PU dalam melakukan pembayaran ganti rugi atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Penggugat) didasarkan pada perhitungan nilai harga tanah yang ditetapkan Lembaga / Tim Penilai Harga Tanah meskipun nilai harga tanah yang ditetapkan sesuai ketentuan Pasal 15 ayat (2) Perpres Nomor 36 tahun 2005 jo Perpres Nomor 65 Tahun 2006 jo Pasal 27 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 bisa jadi lebih tinggi daripada nilai hasil lelang”.
- Pada Bagian **G. KESIMPULAN** (poin 3, halaman 38) disebutkan bahwa: “Tim Likuiditas Bank IFI telah melaksanakan tugasnya sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2009 untuk melelang aset Bank IFI dalam hal ini tanah Pengembang PT Wismamas Citraraya Sertifikat HGB Nomor 2245 sehingga pengalihan tanah yang terkena Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere - Jagorawi tersebut kepada pemenang lelang yaitu PT. Prizamas Mitra Sejati (Penggugat) tidak ada kewajiban hukum bagi Tim Likuidasi Bank IFI untuk meminta ijin tertulis kepada Walikota Depok. Terkait membayarkan ganti rugi tanah ex Bank IFI yang terkena pembangunan jalan tol, Kementerian Pekerjaan Umum dapat membayar ganti rugi kepada pemenang lelang dengan berdasarkan penilaian harga tanah yang ditetapkan lembaga penilai harga tanah (appraisal), meskipun nilai harga tanah yang ditetapkan tersebut lebih tinggi daripada nilai hasil lelang”.

Hal. 28 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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 Pendapat Hukum (Legal Opinion / LO) ini menegaskan bahwa pembelian tanah atas Sertifikat Induk SHGB No. 02245/Kel. Limo melalui lelang yang dilaksanakan oleh institusi lelang yang dibentuk oleh negara yaitu **Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi/DL)** sudah mengikuti prosedur serta sah secara hukum, sesuai ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 Tentang Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2009 Tentang Lembaga Penjamin Simpanan (LPS). Dengan demikian maka kepemilikan dan keabsahan Sertifikat Induk SHGB No. 02245/Kel. Limo oleh Penggugat adalah kuat secara hukum.

Bahwa Pendapat Hukum (Legal Opinion / LO) ini juga menyatakan secara jelas bahwa Kementerian Pekerjaan Umum (sekarang Kementerian PUPR) membayar ganti rugi kepada pemenang lelang (Penggugat) atas tanah miliknya yang terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi-3 berdasarkan bukti Sertifikat Induk SHGB No. 02245/Kel. Limo yang dimilikinya sesuai penilaian harga tanah yang ditetapkan lembaga penilai harga tanah (appraisal).

Bahwa Pendapat Hukum (Legal Opinion / LO) oleh Kantor Pengacara Negara - Kejaksaan Agung Republik Indonesia ini sudah sangat jelas dan eksplisit serta tidak multi tafsir, dan tentunya telah mempertimbangkan berbagai aspek dan tatanan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa dengan demikian, maka **Pendapat Hukum (Legal Opinion / LO)** Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere - Jagorawi, yang dikeluarkan oleh **Kantor Pengacara Negara Pada Kejaksaan Agung Republik Indonesia** tanggal 15 Oktober 2014 ini memberikan kepastian hukum yang sangat kuat bagi Penggugat, yaitu sebagai berikut:

- Memberi kepastian hukum tentang keabsahan pembelian dan kepemilikan Sertifikat Induk SHGB No. 02245/Kel. Limo oleh Penggugat.
- Memberi kepastian hukum tentang semua **Fasos Fasum / PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas)** yang belum pernah diserahkan oleh Ex Pengembang PT. Wismamas Citraraya kepada Walikota / Pemerintah Kota Depok, sekarang ini tetap menjadi milik Penggugat karena dibeli semuanya secara utuh oleh Penggugat melalui lelang, termasuk semua Jalan Lingkungan Perumahan Ex. Wismamas Citraraya.

Hal. 29 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

- Memberi kepastian hukum atas **Fasos Fasum / PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas)** milik Penggugat yang apabila terkena proyek Pembangunan Untuk Kepentingan Umum maka berhak mendapatkan Ganti Kerugian, demikian juga dengan **Jalan Khusus** milik Penggugat yang merupakan sebagian dari Jalan Lingkungan Perumahan Ex. Wismamas Citraraya yang terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi-3, maka Penggugat berhak mendapat Ganti Kerugiannya.

14. Bahwa menurut **Peta Bidang Tanah (PBT) No. 3105/Satgas A/Cijago/2016 tanggal 15 Nopember 2016** yang dikeluarkan sendiri oleh **Satgas A BPN Kantor Pertanahan Kota Depok**, dimana antara lain dinyatakan dalam PBT ini bahwa Rencana Jalan / Jalan yang ada dalam PBT ini dibatalkan berdasarkan Site Plan Nomor 653/249/SP/DBT/2007 Tanggal 01-08-2007, dan Rencana Jalan / Jalan yang dimaksud adalah **Jalan Khusus** yang terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi-3 di Komplek Perumahan Ex Wismamas Citraraya yang sekarang dimiliki oleh Penggugat. Dalam PBT ini terlihat bahwa Data luas total tanah milik Penggugat dengan NIB 04818 yang terkena Pembangunan Jalan Tol Seksi-3 dan sudah termasuk luas **Jalan Khusus** adalah seluas 13.543 M².

Bahwa berdasarkan PBT ini, maka atas **Jalan Khusus** yang telah dibatalkan berdasarkan Site Plan Nomor 653/249/SP/DBT/2007 Tanggal 01-08-2007 ini sudah dipastikan mendapat pembayaran Ganti Rugi, karena objek tanah yang berupa Jalan Khusus yang telah dibatalkan ini tetap melekat pada Sertifikat Induk SHGB No. 02245/Kel. Limo milik Penggugat dan belum pernah diserahkan oleh Ex Pengembang PT. Wismamas Citraraya kepada Walikota / Pemerintah Kota Depok. Sertifikat Induk SHGB No. 02245/Kel. Limo ini sendiri merupakan "Alas Hak" sebagaimana disebutkan dalam PBT ini.

Bahwa pembatalan Rencana Jalan / Jalan yang berupa **Jalan Khusus** ini, juga disebabkan adanya beberapa Dokumen Hukum yang dimiliki oleh Penggugat yang dijadikan pertimbangan oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok dalam pembatalannya, yaitu berupa Dokumen-Dokumen sebagai berikut:

- **Sertifikat Induk No. 02245 /Kel. Limo** yang dahulunya milik Ex Pengembang PT. Wismamas Citraraya telah beralih kepemilikannya kepada **Penggugat** melalui lelang tanggal 30 April 2014, dan kemudian dibaliknamakan oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok sendiri kepada Penggugat tanggal 14 Mei 2014.

Hal. 30 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

- **Pendapat Hukum (Legal Opinion / LO)** Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere - Jagorawi, yang dikeluarkan oleh **Kantor Pengacara Negara Pada Kejaksaan Agung Republik Indonesia** tanggal 15 Oktober 2014.
- **Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia** No. 180/107/SJ tanggal 14 Januari 2016, Perihal: Pendapat Hukum Tentang Fasum / Fasos Yang Terkena Trase Jalan Tol Berdasarkan Permendagri No. 9 Tahun 2009; yang ditujukan kepada Direktur Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan dan Fasilitas Jalan Daerah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

15. Bahwa Objek Sengketa ini selain bertentangan dengan ketentuan-ketentuan pada beberapa Dokumen Hukum yang berlaku khusus bagi Penggugat seperti yang diuraikan diatas, juga bertentangan dengan 2 (dua) buah Undang-Undang, yaitu:

a. **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**, yaitu dengan ketentuan sebagai berikut:

- Berdasarkan Pasal 40, Penggugat berhak mendapatkan Ganti Kerugian atas **Jalan Khusus** yang sekarang telah jadi miliknya dan terkena Pembangunan Tol Cijago Seksi-3, karena memang Penggugat adalah pemegang Hak atas Tanah yang sah dengan bukti kepemilikan yang kuat secara hukum yaitu berupa Sertifikat Induk SHGB 02245/Kel. Limo.
- Undang-Undang ini bersifat **Lex Specialis**, yaitu khusus mengatur bahwa Pemberian Ganti Kerugian atas Tanah yang terkena proyek Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak, apalagi Pihak yang Berhak tersebut bisa membuktikan bahwa dia adalah pemilik yang sah atas tanahnya dengan bukti kepemilikan yang kuat secara hukum berupa sertifikat tanah yang masih berlaku dan belum pernah dicabut.
- Undang-Undang yang bersifat **Lex Specialis** ini bisa mengesampingkan ketentuan yang ada pada Undang-Undang lainnya yang juga mengatur tentang Pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak apabila tanah miliknya terkena proyek Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Bahwa dengan demikian, maka **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan**

Hal. 31 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk **Kepentingan Umum** yang bersifat **Lex Specialis** ini memberikan kepastian hukum yang sangat kuat bagi Penggugat, yaitu sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat secara hukum mempunyai hak untuk mendapatkan Ganti Kerugian atas seluruh tanah miliknya apabila terkena Proyek Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Bahwa secara otomatis Penggugat secara hukum mempunyai hak mendapatkan Ganti Kerugian atas semua **Fasos Fasum / PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas)** termasuk **Jalan Khusus** miliknya yang terkena Pembangunan Tol Cijago Seksi-3.

b. **Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 Tentang Jalan**, yaitu dengan ketentuan sebagai berikut:

- **Pasal 1 Angka 6:** Bahwa **Jalan Khusus** adalah jalan yang dibangun oleh instansi, **badan usaha**, perseorangan, atau kelompok masyarakat **untuk kepentingan sendiri**.
- **Pasal 58 Ayat (3):** Bahwa Pemegang hak atas tanah, atau pemakai tanah negara, atau masyarakat ulayat hukum adat, yang tanahnya diperlukan untuk pembangunan jalan, berhak mendapat ganti kerugian.

Bahwa dengan demikian, maka **Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 Tentang Jalan** ini memberikan kepastian hukum yang sangat kuat bagi Penggugat, karena:

- **Jalan Khusus** di Komplek Perumahan Ex Wismamas Citraraya di Limo - Depok sesuai ketentuan Pasal 1 Angka 6 Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 Tentang Jalan ini karena memang dibangun oleh **badan usaha** Ex Pengembang PT. Wisamamas Citraraya **untuk kepentingan Komplek Perumahannya sendiri**, dan menurut ketentuan Pasal 58 Ayat (3), maka Penggugat yang sekarang sebagai pemegang hak tanah atas **Jalan Khusus** ini berhak mendapat ganti kerugian karena terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi-3.
- **Jalan Khusus** yang dimaksud dalam **Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 Tentang Jalan** ini, sama dengan **Jalan Khusus** yang dimaksud dalam Objek Sengketa a quo, yaitu yang mencakup sebagian dari Jalan Lingkungan Perumahan Ex. Wismamas Citraraya dan yang hanya terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago

Hal. 32 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Seksi-3 saja, sebagaimana diuraikan dalam Gugatan a quo (Bagian IV. A. 7. g.).

16. Bahwa akibat terbitnya Objek Sengketa ini, maka proses revisi atas Peta Bidang Tanah (PBT) No. 355/Satgas A/Cinere-Jagorawi/2019 tanggal 18 Februari 2019 oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Pemerintah Kota Depok menjadi berlarut keterlambatannya dan berimbas kepada rangkaian proses pembayaran Ganti Rugi selanjutnya, dan pada akhirnya Pembangunan Jalan Tol Cijago ini yang dicanangkan oleh **Presiden Republik Indonesia** sebagai salah satu **Proyek Strategis Nasional** memang terhambat penyelesaiannya, dimana salah satu penyebabnya adalah karena terbitnya Objek Sengketa ini.
17. Bahwa akibat terbitnya Objek Sengketa ini, Penggugat telah mengalami kerugian bisnis yang cukup besar karena lahan / tanah miliknya belum juga bisa difungsikan dan direalisasikan untuk **Pembangunan Sekolah** karena terlambatnya proses pembayaran Ganti Ruginya, dan selanjutnya mengakibatkan tertundanya pemisahan (*splitzing*) atas Sertifikat Induk SHGB 02245/Kel. Limo, karena Site Plan rencana Pembangunan Sekolah baru bisa dibuat kalau sudah diketahui bentuk dan sisa tanah milik Penggugat yang tidak terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi-3.
18. Bahwa akibat terbitnya Objek Sengketa ini, selain adanya kerugian yang dialami oleh Penggugat karena Objek Sengketa ini telah menghilangkan hak Penggugat untuk mendapatkan Ganti Kerugian atas Jalan Khusus miliknya yang terkena Pembangunan Tol Cijago Seksi-3, Penggugat juga mengalami kerugian bisnis berupa kehilangan Potensi Pemasukan Uang (Potential Income) akibat tertundanya Penggugat memulai dan membangun Sekolah sekitar satu tahun lebih, yaitu sejak terbitnya Objek Sengketa ini tanggal 4 Oktober 2019 sampai Gugatan ini di daftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta tanggal 26 November 2020.
19. Bahwa secara menyeluruh, Penggugat selain mengalami Kerugian Materil juga mengalami Kerugian Immateril, sebagaimana diuraikan dalam Gugatan a quo (Bagian IV. B. 12.), dengan Total Kerugian Materil dan Immateril sebesar Rp. 71.438.000.000,- (tujuh puluh satu milyar empat ratus tiga puluh delapan juta rupiah).
20. Bahwa Penggugat melalui Gugatan a quo menegaskan kembali bahwa tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Induk SHGB Nomor 02245/Kel. Limo yang didalamnya terdapat **Fasos Fasum / PSU (Prasarana, Sarana**

Hal. 33 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

dan Utilitas) dan secara otomatis juga termasuk **Jalan Khusus** milik Ex Pengembang PT. Wismamas Citraraya, dibeli oleh Penggugat melalui lelang secara utuh semuanya sebagai satu kesatuan (as it is), dan sekarang telah menjadi milik Penggugat dan atas **Jalan Khusus** yang terkena Pembangunan Jalan TolCijago Seksi-3, maka Penggugat berhak mendapatkan Ganti Kerugiannya.

21. Bahwa berdasarkan Objek Sengketa disebutkan bahwa **“Ganti Ruginya tidak diberikan kepada pihak manapun selain Pemerintah Kota Depok”**, akan tetapi menurut ketentuan 2 (dua) buah Undang-Undang dan ketentuan-ketentuan pada beberapa Dokumen Hukum yang berlaku khusus bagi Penggugat seperti yang diuraikan diatas, **Penggugat berhak mendapatkan Ganti Kerugian atas tanahnya / Jalan Khusus miliknya yang terkena pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi-3.**

22. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Objek Sengketa yang yang keliru, tidak cermat dan cacat hukum ini “selain bertentangan” dengan banyak peraturan perundang-undangan yang berlaku, “juga bertentangan” dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang baik (AAUPB), sebagaimana diuraikan berikut ini:

a. Asas Kepastian Hukum:

- Bahwa yang dimaksud dengan “Asas Kepastian Hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.
- Bahwa Objek Sengketa ini melanggar Asas Kepastian Hukum karena ternyata menimbulkan dualisme pendapat yang saling berkontradiksi dengan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 980/32.AT.02/V/2019 tanggal 21 Mei 2019, yang semestinya hal ini tidak boleh terjadi antar Instansi yang sama, apalagi kedua Badan / Instansi Pemerintahan ini (Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat) notabene masih merupakan atasan dari BPN / Kantor Pertanahan Kota Depok sendiri.
- Bahwa Objek Sengketa ini menimbulkan Ketidakpastian Hukum bagi Penggugat dalam mendapatkan Hak Ganti Rugi atas Jalan Khusus miliknya yang terkena Pembangunan Tol Cijago Seksi-3.

Hal. 34 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang sah dan berhak mendapatkan Ganti Kerugian atas seluruh tanah miliknya apabila terkena proyek Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, termasuk semua **Fasos Fasum / PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas)** yang ada dalam kepemilikan Sertifikat Induk SHGB No. 02245/Kel. Limo tanpa kecuali, dan tentunya secara otomatis juga termasuk **Jalan khusus** yang disebutkan dalam Objek Sengketa a quo.
- Bahwa dasar kepastian hukum bagi Penggugat untuk mendapat Ganti Kerugian ini adalah sesuai ketentuan 2 (dua) buah Undang-Undang dan beberapa Dokumen Hukum yang berlaku khusus bagi Penggugat, yaitu sebagai berikut:
 - Pasal 40 **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.**
 - Pasal 58 Ayat (3) **Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 Tentang Jalan.**
 - **Pendapat Hukum (Legal Opinion / LO) Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere - Jagorawi, yang dikeluarkan oleh Kantor Pengacara Negara Pada Kejaksaan Agung Republik Indonesia tanggal 15 Oktober 2014.**
 - **Butir 5 Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 980/32.AT.02/IV/2019 tanggal 21 Mei 2019, Perihal: Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra Raya di Limo-Depok Yang Terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi 3, yang Suratnya ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok.**
 - **Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia No. 180/107/SJ tanggal 14 Januari 2016, Perihal: Pendapat Hukum Tentang Fasum / Fasos Yang Terkena Trase Jalan Tol Berdasarkan Permendagri No. 9 Tahun 2009; yang Suratnya ditujukan kepada Direktur Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan dan Fasilitas Jalan Daerah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.**
- Bahwa sesuai Asas Kepastian Hukum ini, maka Penggugat berhak mendapatkan Ganti Kerugian atas **Jalan khusus** miliknya yang

Hal. 35 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi-3, dan Ganti Rugi ini bukan diberikan kepada Pihak Lain seperti yang dijelaskan dalam Objek Sengketa yang dibuat oleh Tergugat.

b. Asas Legalitas:

- Bahwa yang dimaksud dengan “Asas Legalitas” adalah bahwa penyelenggaraan Adiministrasi Pemerintahan mengedepankan dasar hukum dari sebuah Keputusan dan/atau Tindakan yang dibuat oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.
- Bahwa Tergugat melanggar Asas Legalitas karena Objek Sengketa yang diterbitkannya tidak berdasarkan kepada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa menggunakan **Dalil Penjelasan** dan **Dalil Kesimpulan** yang yang tidak cermat, keliru, dan cacat hukum, sebagaimana berikut:
 - **Dalil Penjelasan** pada **Angka 6** yang digunakan oleh Tergugat dalam Objek Sengketa mengambil rujukan/ dasar hukum Pasal 21 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Pemukiman Di Daerah, dimana “semua persyaratan penting” yang ditentukan dalam “Pasal 21” ini tidak terpenuhi sama sekali.
 - **Dalil Kesimpulan** pada **Angka 7** yang dibuat berdasarkan **Dalil Penjelasan** pada **Angka 6** ini juga menjadi **Dalil Kesimpulan** yang keliru, tidak cermat dan cacat hukum, dan bertambah lagi kekeliruannya karena Tergugat mengambil lagi rujukan / dasar hukum yang salah yaitu: **Surat Sekretaris Daerah Kota Depok Nomor 300/54-pem** tanggal 16 Januari 2015 yang ditujukan kepada Camat dan Lurah se-Kota Depok, dimana “Surat Edaran” ini berisi ketentuan yang berlaku secara umum dan tidak dapat diterapkan terhadap status dan kondisi tanah milik Penggugat, karena sudah ada ketentuan yang berlaku khusus untuk tanah milik Penggugat.
 - Bahwa oleh sebab itu, maka “secara keseluruhan” Objek Sengketa ini merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang juga tidak cermat, keliru, cacat hukum dan tidak dapat diterapkan untuk kondisi tanah milik Penggugat.

Hal. 36 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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 Tergugat seharusnya mengedepankan Dasar-Dasar Hukum yang lebih patut sebagaimana yang diuraikan dalam “Asas Kepastian Hukum” diatas.
- Bahwa Objek Sengketa ini sangat merugikan kepentingan Penggugat, karena menyebabkan Penggugat tidak bisa mendapatkan Ganti Kerugian atas **Jalan Khusus** miliknya yang terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi-3.

c. Asas Kecermatan:

- Bahwa yang dimaksud dengan “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 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.
- Bahwa Tergugat tidak cermat dalam menerbitkan Objek Sengketa ini karena mengabaikan Kepentingan Penggugat, dimana Tergugat semestinya terlebih dahulu harus menggali informasi dan melakukan penelitian Data Fisik / Yuridis secara menyeluruh terhadap **Jalan Khusus** milik Penggugat.
- Bahwa Penggugat telah memiliki Data Fisik dan Yuridis sesuai ketentuan 2 (dua) buah Undang-Undang, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan beberapa Dokumen Hukum yang berlaku khusus bagi Penggugat, yaitu sebagai berikut:
 - **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.**
 - **Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 Tentang Jalan.**
 - **Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Pemukiman Di Daerah.**
 - **Peraturan Daerah Kota Depok No. 14 Tahun 2013 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Oleh Pengembang Di Kota Depok.**
 - **Pendapat Hukum (Legal Opinion / LO) Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere - Jagorawi, yang dikeluarkan oleh Kantor Pengacara Negara Pada**

Hal. 37 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Kejaksaan Agung Republik Indonesia tanggal 15 Oktober 2014.

- **Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 980/32.AT.02/VI/2019 tanggal 21 Mei 2019**, Perihal: Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra Raya di Limo-Depok Yang Terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi 3, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok.
- **Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia No. 180/107/SJ tanggal 14 Januari 2016**, Perihal: Pendapat Hukum Tentang Fasum / Fasos Yang Terkena Trase Jalan Tol Berdasarkan Permendagri No. 9 Tahun 2009; yang ditujukan kepada Direktur Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan dan Fasilitas Jalan Daerah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

d. Asas Audi Et Alteram Partem:

- Bahwa Pejabat Pemerintahan memiliki kewajiban memberikan kesempatan kepada Warga Masyarakat untuk didengar pendapatnya sebelum membuat Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Bahwa Tergugat tidak pernah mengirimkan / menembuskan Surat Objek Sengketa kepada Penggugat, padahal Objek Sengketa tersebut jelas-jelas menyangkut kepentingan Penggugat dan ternyata sangat merugikan Penggugat.
- Bahwa Tergugat sebelum menerbitkan Objek Sengketa ini, juga tidak pernah memanggil dan mendengar keterangan dari Pihak Penggugat sehingga Penggugat tidak bisa memberikan keterangan, kesaksian, dan pembelaan terhadap kepentingannya, yang semestinya bisa dilakukan terlebih dahulu oleh Tergugat.
- Bahwa Penggugat mempunyai Bukti-Bukti Kepemilikan Tanah dan Dokumen-Dokumen yang berkekuatan hukum, lengkap, sesuai dengan Fakta-Fakta Lapangan, serta berlaku khusus bagi Penggugat, yaitu sebagai berikut:
 - **Sertifikat Induk SHGB No. 02245/Kel. Limo** yang diterbitkan tanggal 21 April 2006 dan telah dibaliknamakan oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok pada tanggal 14 Mei 2014 dari pemilik semula Ex Pengembang PT. Wismamas Citraraya kepada

Hal. 38 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Penggugat, dan **Sertifikat Induk SHGB 02245/Kel. Limo** milik Penggugat ini belum pernah dicabut oleh Pihak BPN Kantor Pertanahan Kota Depok.

- **Pendapat Hukum (Legal Opinion / LO) Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere - Jagorawi, yang dikeluarkan oleh Kantor Pengacara Negara Pada Kejaksaan Agung Republik Indonesia tanggal 15 Oktober 2014.**
- **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 20/2014 tanggal 20-01-2014 yang dikeluarkan oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok.**
- **Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia No. 180/107/SJ tanggal 14 Januari 2016, Perihal: Pendapat Hukum Tentang Fasum / Fasos Yang Terkena Trase Jalan Tol Berdasarkan Permendagri No. 9 Tahun 2009; yang ditujukan kepada Direktur Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan dan Fasilitas Jalan Daerah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.**
- **Surat Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Depok Selaku Pengelola Barang Daerah No. 593/0989-BKD tanggal 26 April 2017, Hal: Pemberitahuan, yang ditujukan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere - Jagorawi.**
- Penggugat membeli tanah atas Sertifikat Induk SHGB No. 02245/Kel. Limo melalui lelang yang dilaksanakan oleh institusi lelang yang dibentuk oleh negara yaitu **Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi/DL)** dan sudah mengikuti prosedur serta sah secara hukum, sesuai ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 Tentang Lembaga penjamin Simpanan (LPS).
- **Peta Bidang Tanah (PBT) No. 3105/Satgas A/Cijago/2016 tanggal 15 Nopember 2016 yang dikeluarkan sendiri oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok.**
- Bahwa Objek Sengketa ini sangat merugikan kepentingan Penggugat, karena menyebabkan Penggugat tidak bisa mendapatkan Ganti Kerugian atas **Jalan Khusus** miliknya yang terkena Pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi-3.

Hal. 39 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan semua alasan tersebut diatas dengan disertai bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, maka penerbitan **Keputusan Tata Usaha Negara** berupa:

Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019 Tanggal 4 Oktober 2019, Hal: Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo - Depok;

adalah merupakan **Objek Sengketa** yang penerbitannya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

Bahwa oleh karena itu, berdasarkan ketentuan **Pasal 53 Ayat (2) Huruf a dan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004** Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka sudah selayaknya **Keputusan Tata Usaha Negara** yang menjadi **Objek Sengketa** ini untuk dinyatakan **batal atau setidaknya batal demi hukum, atau dinyatakan tidak sah**.

Bahwa karena Kepentingan Penggugat dirugikan dengan terbitnya **Objek Sengketa** ini, maka berdasarkan ketentuan **Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004** Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta yang berwenang, dan Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa a quo, agar kiranya bisa memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

PETITUM:

1. **Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.**
2. **Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara** berupa **Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019 Tanggal 4 Oktober 2019, Hal: Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo - Depok.**
3. **Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara** berupa **Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019 Tanggal 4 Oktober 2019, Hal: Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo - Depok.**
4. **Menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.**

Hal. 40 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt



Tergugat mengajukan jawaban tertulis pada tanggal 26 Januari 2021, pada pokoknya:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat;
2. Eksepsi tentang Kewenangan Mengadili (*Absolute Competentie*);

Bahwa Penggugat dalam Gugatannya sebagaimana tercantum pada halaman 10 huruf B nomor 1 mendalilkan sebagai berikut :

B. OBJEK SENGKETA MERUGIKAN KEPENTINGAN PENGGUGAT

1. Bahwa dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa yaitu berupa Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019 Tanggal 4 Oktober 2019, Hal: Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo - Depok, maka Penggugat sangat dirugikan karena Objek Sengketa tersebut telah menghilangkan hak Penggugat untuk mendapatkan Ganti Kerugian atas Jalan Khusus miliknya yang terkena Pembangunan Tol Cijago Seksi-3.

Bahwa terhadap dalil tersebut dapat disimpulkan bahwa terbitnya Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah, Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019 tanggal 4 Oktober 2019, Hal Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo-Depok i.c. objek sengketa telah menimbulkan kerugian bagi kepentingan Penggugat.

Bahwa terkait Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah, Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019 tanggal 4 Oktober 2019 yang dijadikan sebagai objek sengketa dalam perkara *a quo*, mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara mempertimbangkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut :

Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;

Hal. 41 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang Undang Hukum Pidana atau Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Angkatan Bersenjata Republik Indonesia;
- g. Keputusan Panitia Pemilihan, baik di pusat maupun di daerah, mengenai hasil pemilihan umum.

Bahwa objek sengketa ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat yang menindaklanjuti Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 980/32.AT.02/V/2019 tanggal 2019 ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok.

Bahwa objek sengketa tersebut menyampaikan beberapa hal kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat untuk menjadi perhatiannya terkait beberapa hal antara lain sebagai berikut :

- a. Di dalam objek Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi (Cijago) terdapat lahan antara lain berupa jalan lingkungan/jalan perumahan, lahan yang diperuntukkan untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum yang pelepasannya atau peralihannya agar mempedomani Peraturan Perundangan yang berlaku.
- b. Bahwa terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) yang ditelantarkan dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah maka Pemerintah Daerah membuat Berita Acara Perolehan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) tersebut sebagai dasar permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat sebagaimana Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman.
- c. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tersebut, maka Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) yang belum

Hal. 42 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah merupakan Asset Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

- d. Terkait dengan jalan lingkungan yang terdapat di Kota Depok dijelaskan bahwa terdapat Surat Sekretaris Kota Depok Nomor 300/54-pem tanggal 16 Januari 2015 yang ditujukan kepada kepada Camat dan Lurah se-kota Depok yang pada intinya menjelaskan "Terhadap jalan lingkungan selama ini difungsikan sebagai fasilitas umum berupa jalan yang digunakan untuk aksesibilitas warga setempat dan Sumber Daya Air Kota Depok yang terkena pembangunan Proyek Pemerintah Ganti Ruginya tidak diberikan kepada pihak manapun selain Pemerintah Kota Depok dan bentuk Ganti Rugi dimaksud akan dikembalikan lagi ke dalam Program Pembangunan Pemerintah Kota Depok untuk Kepentingan Umum di Wilayah Kota Depok".

Mencermati uraian objek sengketa di atas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 khususnya huruf c, maka objek sengketa bukanlah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, karena objek sengketa *a quo* pada dasarnya masih harus ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (2) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan sebagai berikut :

- (2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Atau ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok apabila Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jawa Barat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (*vide* Pasal 50 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012).

Terbitnya objek sengketa merupakan pelaksanaan tugas Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 421 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, yang menyatakan :

Hal. 43 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah (Ditjen V) mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah, penilaian tanah, pengaturan dan penetapan tanah instansi, serta pembinaan dan pengendalian pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam menjalankan tugas tersebut, Tergugat dalam kaitannya dengan penerbitan objek sengketa, adalah dalam rangka menyelenggarakan fungsi sebagaimana diatur dalam Pasal 422 huruf d Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015:

- d. pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang pengadaan tanah, penilaian tanah, pengaturan dan penetapan tanah instansi, serta pembinaan dan pengendalian pengadaan tanah;

Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 jelas terlihat bahwa objek sengketa diterbitkan dalam rangka pemberian bimbingan khususnya bimbingan di bidang pengadaan tanah kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat terkait kedudukannya sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (*vide* Pasal 49 ayat (2) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012).

Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana dijelaskan di atas maka sangat berdasar pada hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (*nietontvankelijke verklaard*) karena objek sengketa bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili dan memutus perkara *a quo*.

II. POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon segala sesuatu yang sudah dikemukakan dalam eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat.

Hal. 44 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

3. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya sebagaimana tercantum di halaman 4 angka III nomor 3 mendalilkan sebagai berikut :

3. Bahwa Objek Sengketa a quo telah sesuai ketentuan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata.

Mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo mempertimbangkan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyatakan sebagai berikut :

3. Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juga memberikan penjelasan yang dimaksud dengan konkret, individual dan final :

- Bersifat konkret, artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan.
- Bersifat individual artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju.
- Bersifat final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan.

Terkait dengan ketentuan tersebut dan dikaitkan dengan objek sengketa maka diperoleh fakta :

- Objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat secara tertulis bersifat konkret.

Hal. 45 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek sengketa ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat bukan kepada Penggugat, memuat beberapa hal yang harus diperhatikan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, dengan demikian objek sengketa tidak bersifat individual.
- Bahwa substansi objek sengketa pada dasarnya memberikan bimbingan yang bersifat umum yaitu :
 - Di dalam objek Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi (Cijago) terdapat lahan antara lain berupa jalan lingkungan/jalan perumahan, lahan yang diperuntukkan untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum yang pelepasannya atau peralihannya agar mempedomani Peraturan Perundangan yang berlaku.
 - Bahwa terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) yang ditelantarkan dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah maka Pemerintah Daerah membuat Berita Acara Perolehan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) tersebut sebagai dasar permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat sebagaimana Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman.
 - Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tersebut, maka Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) yang belum diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah merupakan Asset Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
 - Terkait dengan jalan lingkungan yang terdapat di Kota Depok dijelaskan bahwa terdapat Surat Sekretaris Kota Depok Nomor 300/54-pem tanggal 16 Januari 2015 yang ditujukan kepada kepada Camat dan Lurah se-kota Depok yang pada intinya menjelaskan "Terhadap jalan lingkungan selama ini difungsikan sebagai fasilitas umum berupa jalan yang digunakan untuk aksesibilitas warga setempat dan Sumber Daya Air Kota Depok yang terkena pembangunan Proyek Pemerintah Ganti Ruginya tidak diberikan kepada pihak manapun selain Pemerintah Kota Depok dan bentuk Ganti Rugi dimaksud akan dikembalikan lagi ke dalam Program

Hal. 46 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Pemerintah Kota Depok untuk Kepentingan Umum di Wilayah Kota Depok”.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka objek sengketa bersifat umum, tidak bersifat individual

- Bahwa objek sengketa diterbitkan Tergugat dalam kaitannya menjalankan tugas dan fungsi Tergugat yaitu pemberian bimbingan khususnya bimbingan di bidang pengadaan tanah kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat terkait kedudukannya sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (*vide* Pasal 49 ayat (2) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012) sebagaimana di atur dalam Pasal 421 dan Pasal 422 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015.
- Bahwa oleh karena substansi objek sengketa meminta agar Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat berpedoman pada ketentuan yang berlaku dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi (Cijago), maka objek sengketa *a quo* tidak menimbulkan suatu akibat hukum apapun kepada Penggugat. Pernyataan Penggugat (halaman 13 nomor 11 Gugatan Penggugat) yang menyatakan :

11. Bahwa sebaliknya menurut Objek Sengketa, dinyatakan bahwa Ganti Ruginya tidak diberikan kepada pihak manapun selain Pemerintah Kota Depok, padahal seharusnya menjadi hak Pihak Penggugat untuk menerima Ganti Rugi tersebut.

merupakan pemahaman yang tidak benar, karena objek sengketa sama sekali tidak memberikan keputusan mengenai siapa pihak yang berhak untuk mendapat ganti rugi. Objek sengketa hanya mengutip Surat Sekretaris Kota Depok Nomor 300/54-pem tanggal 16 Januari 2015 yang memberikan penjelasan “Terhadap jalan lingkungan selama ini difungsikan sebagai fasilitas umum berupa jalan yang digunakan untuk aksesibilitas warga setempat dan Sumber Daya Air Kota Depok yang terkena pembangunan Proyek Pemerintah Ganti Ruginya tidak diberikan kepada pihak manapun selain Pemerintah Kota Depok dan bentuk Ganti Rugi dimaksud akan dikembalikan lagi ke dalam Program Pembangunan Pemerintah Kota Depok untuk Kepentingan Umum di Wilayah Kota Depok”. Dengan demikian tidak dapat dikatakan bahwa

Hal. 47 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

objek sengketa telah memutuskan siapa pihak yang berhak menerima ganti rugi. Selanjutnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jawa Baratlah (*vide* Pasal 49 ayat (2) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012) atau Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok (*vide* Pasal 50 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012) yang mempunyai kewenangan untuk menentukan siapa pihak yang berhak menerima ganti rugi.

Mengingat bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok belum menentukan siapa pihak yang berhak menerima ganti rugi, maka belum timbul akibat hukum kepada Penggugat, sehingga dengan demikian objek sengketa belum bersifat final.

4. Sebagaimana dijelaskan di atas bahwa objek sengketa belum menimbulkan akibat hukum karena tidak menentukan siapa pihak yang berhak terhadap ganti rugi pengadaan tanah yang terkena rencana pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi (Cijago), namun mengingat bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2245/Limo seluas 70.239 m² yang berhak menerima ganti rugi *a quo* dan menurut Penggugat seolah-olah objek sengketa telah menetapkan pihak Pemerintah Kota Depok sebagai penerima gantiruginya, maka Tergugat perlu menyampaikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Bahwa pada awalnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2245/Limo tercatat atas nama PT. Wismamas Citraraya yang kemudian beralih kepada PT. Prizamas Mitra Sejati *i.c.* Penggugat melalui proses lelang.
 - b. Bahwa PT. Wismamas Citraraya selaku pemilik awal Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2245/Limo adalah badan hukum yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan yang kepadanya melekat kewajiban untuk memenuhi penyediaan lahan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana diatur dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
 - c. Bahwa meskipun kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2245/Limo telah beralih kepada PT. Prizamas Mitra Sejati *i.c.* Penggugat, kewajiban untuk menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas tetap melekat kepada setiap pemegang haknya meskipun

Hal. 48 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Penggugat mendalilkan bukan sebagai badan hukum yang bergerak di bidang pembangunan perumahan.

- d. Hal tersebut di atas didasari pada ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah, Pemerintah Daerah dalam hal ini Pemerintah Kota Depok wajib meminta kepada PT. Wismamas Citraraya selaku pengembang dan pemegang awal Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2245/Limo untuk menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas yang sudah menjadi kewajibannya.
- e. Dalam hal prasarana, sarana dan utilitas ditelantarkan, tidak dipelihara dan belum diserahkan kepada Pemerintah Kota Depok, maka Pemerintah Kota Depok menyampaikan surat permintaan kepada pengembang untuk memperbaiki, memelihara prasarana, sarana dan utilitas dimaksud dan selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Kota Depok (*vide* Pasal 34 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Oleh Pengembang Di Kota Depok).
- f. Surat permintaan sebagaimana dimaksud pada huruf e di atas disampaikan sebanyak 3 (tiga) kali (*vide* Pasal 34 ayat (4) Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013), dan jika dalam 1 (satu) bulan surat ketiga, pihak pengembang juga tidak memberikan jawaban apapun terhadap surat tersebut, maka Pemerintah Kota Depok menetapkan bahwa pengembang tidak sanggup memperbaiki, memelihara prasarana, sarana dan utilitas yang dimaksud, pemerintah berhak mengambil alih prasarana, sarana dan utilitas tanpa pelepasan hak dari pengembang (*vide* Pasal 34 ayat (7) Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013).
- g. Pemerintah Kota Depok selanjutnya membuat Berita Acara Serah Terima Fisik yang digunakan sebagai dasar bagi pengelola Barang Milik Daerah dalam melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (*vide* Pasal 34 ayat (8) Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013).
- h. Mengingat bahwa sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2245/Limo pada tanggal 21 April 2004 hingga beralih

Hal. 49 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

kepada PT. Prizamas Mitra Sejati *i.c.* Penggugat melalui proses lelang yang tercatat pada tanggal 14 Mei 2014, PT. Wismamas Citraraya tidak pernah memperbaiki, memelihara bahkan tidak pernah membangun prasarana, sarana dan utilitas, maka cukup alasan hukum untuk menyatakan bahwa PT. Wismamas Citraraya telah menelantarkan prasarana, sarana dan utilitas dimaksud.

- i. Berdasarkan ketentuan Pasal 34 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013, maka sejak ditelantarkannya prasarana, sarana dan utilitas oleh PT. Wismamas Citraraya maka demi hukum prasarana, sarana dan utilitas tersebut menjadi Barang Milik Daerah.
- j. Berdasarkan fakta tersebut maka sesuai ketentuan Pasal 82 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ganti kerugian terhadap sebagian Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2245/Limo yang terkena rencana pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi (Cijago), tidak diberikan kepada Penggugat.
- k. Bahwa oleh karena itu, maka terbitnya Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019 tanggal 4 Oktober 2019, Hal Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo-Depok *i.c.* objek sengketa didasari pada ketentuan perundangan yang berlaku dan telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan terutama Asas Kepastian Hukum, karena surat tersebut diterbitkan dengan mendasari pada ketentuan peraturan perundangan sebagai berikut :
 - 1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
 - 2) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
 - 3) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Hal. 50 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

- 4) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah.
 - 5) Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Oleh Pengembang Di Kota Depok.
4. Bahwa terbitnya objek sengketa tidak membatalkan atau memperbaiki Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 980/32.AT.02/V/2019 tanggal 21 Mei 2019, karena substansi objek sengketa meminta agar Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat memperhatikan beberapa hal yaitu :
- a. Di dalam objek Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi (Cijago) terdapat lahan antara lain berupa jalan lingkungan/jalan perumahan, lahan yang diperuntukkan untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum yang pelepasannya atau peralihannya agar mempedomani Peraturan Perundangan yang berlaku.
 - b. Bahwa terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) yang ditelantarkan dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah maka Pemerintah Daerah membuat Berita Acara Perolehan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) tersebut sebagai dasar permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat sebagaimana Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman.
 - c. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tersebut, maka Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) yang belum diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah merupakan Asset Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
 - d. Terkait dengan jalan lingkungan yang terdapat di Kota Depok dijelaskan bahwa terdapat Surat Sekretaris Kota Depok Nomor 300/54-pem tanggal 16 Januari 2015 yang ditujukan kepada kepada Camat dan Lurah se-kota Depok yang pada intinya menjelaskan "Terhadap jalan lingkungan selama ini difungsikan sebagai fasilitas umum berupa jalan yang digunakan untuk aksesibilitas warga setempat dan Sumber Daya Air Kota Depok yang terkena pembangunan Proyek Pemerintah Ganti Ruginya tidak diberikan kepada pihak manapun selain Pemerintah Kota Depok

Hal. 51 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bentuk Ganti Rugi dimaksud akan dikembalikan lagi ke dalam Program Pembangunan Pemerintah Kota Depok untuk Kepentingan Umum di Wilayah Kota Depok”

4. Terbitnya objek sengketa tidak menentukan siapa pihak yang berhak terhadap ganti rugi pengadaan tanah Jalan Tol Cinere-Jagorawi (Cijago), objek sengketa hanya mengutip Surat Sekretaris Kota Depok Nomor 300/54-pem tanggal 16 Januari 2015 yang ditujukan kepada kepada Camat dan Lurah se-kota Depok agar menjadi perhatian bagi Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, sehingga tidak ada dualisme yang saling kontradiksi karena objek sengketa diterbitkan Tergugat sebagai pelaksanaan tugas dan fungsinya sebagaimana di atur dalam Pasal 421 dan Pasal 422 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015.
5. Terkait dalil Penggugat pada halaman 29 huruf b yang menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar asas legalitas, mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara mempertimbangkan bahwa, berdasarkan Penjelasan Pasal 5 huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang menyatakan bahwa :

Yang dimaksud dengan “asas legalitas” adalah bahwa penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan mengedepankan dasar hukum dari sebuah Keputusan dan/atau Tindakan yang dibuat oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas dan dikaitkan dengan fakta bahwa objek sengketa diterbitkan dengan mempertimbangkan :

- a. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
- c. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- d. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah.

Hal. 52 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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. Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Oleh Pengembang Di Kota Depok.

maka terbitnya objek sengketa tidak melanggar asas legalitas.

6. Terkait dalil Penggugat pada halaman 30 huruf c yang menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar asas kecermatan, mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara mempertimbangkan bahwa, berdasarkan Penjelasan Pasal 10 huruf d Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang menyatakan bahwa :

Yang dimaksud dengan “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 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

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas dan dikaitkan dengan fakta bahwa objek sengketa diterbitkan dengan mempertimbangkan informasi mengenai Surat Sekretaris Kota Depok Nomor 300/54-pem tanggal 16 Januari 2015 yang ditujukan kepada Camat dan Lurah se-kota Depok yang pada intinya menjelaskan “Terhadap jalan lingkungan selama ini difungsikan sebagai fasilitas umum berupa jalan yang digunakan untuk aksesibilitas warga setempat dan Sumber Daya Air Kota Depok yang terkena pembangunan Proyek Pemerintah Ganti Ruginya tidak diberikan kepada pihak manapun selain Pemerintah Kota Depok dan bentuk Ganti Rugi dimaksud akan dikembalikan lagi ke dalam Program Pembangunan Pemerintah Kota Depok untuk Kepentingan Umum di Wilayah Kota Depok, maka tidak terbukti objek sengketa telah melanggar Asas Kecermatan.

7. Terkait dalil Penggugat pada halaman 31 huruf d yang menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar asas *Audi Et Alteram Partem*, perlu Tergugat sampaikan bahwa yang dimaksud dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) yaitu :

a. kepastian hukum;

Hal. 53 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

- b. kemanfaatan;
- c. ketidakberpihakan;
- d. kecermatan;
- e. tidak menyalahgunakan kewenangan;
- f. keterbukaan;
- g. kepentingan umum; dan
- h. pelayanan yang baik.

Tidak terdapat asas *Audi Et Alteram Partem* didalamnya sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat dalam Gugatannya yang telah dilanggar oleh Tergugat, sehingga dalil Penggugat tersebut tidak relevan untuk ditanggapi.

Berdasarkan Uraian tersebut di atas, kami Tergugat, memohon agar Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa Perkara Nomor 218/G/2020/PTUN-JKT memutus perkara *a quo* dengan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019 tanggal 4 Oktober 2019, Hal Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo-Depok, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Penggugat mengajukan replik tertulis pada tanggal 02 Februari 2021 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik tertulis pada tanggal 8 Februari 2021;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pbandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-41, sebagai berikut:

- P-1 : Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019 tanggal 4 Oktober 2019, Hal: Permohonan

Hal. 54 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo-Depok, Kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat (Fotokopi dari fotokopi);

- P-2 : Narasi Pembicara Penggugat dengan Sekretaris Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Pemerintah Kota Depok yaitu Bapak Dwi Septijono, melalui pesan Whatsapp mulai tanggal 1 September 2020 sampai tanggal 12 Oktober 2020 (Fotokopi sesuai dengan asli);
- P-3 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor: 980/32.AT.02/V/2019 tanggal 21 Mei 2019, Perihal: Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo-Depok yang Terkena Pembangunan Tol Cijago seksi 3, yang suratnya ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dan ditembuskan kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Fotokopi sesuai dengan asli);
- P-4 : Surat PT. Prizamas Mitra Sejati Nomor: 08/PMS/4/2019 tanggal 30 April 2019 Perihal: Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wismamas Citraraya di Limo-Depok Yang Terkena Pembangunan Tol Cijago Seksi 3, Kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat (Fotokopi sesuai dengan asli);
- P-5 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor DSR-055/PPT/IV/2019 tanggal 02 April 2019, Perihal: Penjelasan, Kepada Direktur Utama PT. Prizamas Mitra Sejati (Fotokopi sesuai dengan asli);
- P-6 : Surat dari PT. Prizamas Mitra Sejati Nomor: 01/PMS/9/2020 tanggal 7 September 2020 Perihal: Permohonan Audiensi Kepada Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan pertanahan Nasional (Fotokopi sesuai dengan asli);
- P-7 : Surat dari PT. Prizamas Mitra Sejati Nomor: 03/PMS/9/2020 tanggal 30 September 2020 Perihal: Permohonan pembayaran Atas Jalan Khusus Dalam Lingkungan di Komplek Perumahan EX Wismamas Citraraya Di Kelurahan Limo-Depok yang Terkena Pembangunan Tol Cilago Seksi-3, Kepada Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan pertanahan Nasional (Fotokopi sesuai dengan asli);

Hal. 55 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

- P-8 Surat dari PT. Prizamas Mitra Sejati Nomor: 05/PMS/10/2020 tanggal 12 Oktober 2020 Perihal: Surat Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan pertanahan Nasional, Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah, Nomor: BP.02.01/1739-600/X/2019 tanggal 4 Oktober 2019, Kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan pertanahan Nasional (Fotokopi sesuai dengan asli);
- P-9 Surat Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah Dan Pengembangan Pertanahan Nomor: BP.02.01/52-600/1/2021 tanggal 15 Januari 2021 Hal: Surat Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan pertanahan Nasional, Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah, Nomor: BP.02.01/1739-600/X/2019 tanggal 4 Oktober 2019, Kepada Direktur Utama PT. Prizamas Mitra Sejati (Fotokopi sesuai dengan asli);
- P-10 Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 20/2014 tanggal 20 Januari 2014, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok (Fotokopi dari fotokopi);
- P-11 Surat Tim Likuidasi PT.Bank IFI (Dalam Likuidasi) Nomor: 022/TL/IFI-DL/II/2014 tanggal 6 Februari 2014 Perihal: Kewenangan Tim Likuidasi PT Bank IFI (DL) Menjual/Melelang Atas Aset PT Bank IFI (DL) yang terletak di Desa Limo Cinere, Kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere-Jagorawi (Fotokopi dari Fotokopi);
- P-12 Surat dari Pejabat Lelang Kelas II Bogor Nomor: 033/WKN.06/PL.II.4/2014 tanggal 30 April 2014, Perihal: Penetapan Pemenang Lelang Tanggal 30 April 2014, Kepada Direktu Utama PT. Mirzamas Mitra Sejati (Fotokopi sesuai dengan asli);
- P-13 Surat dari Tim Likuidasi PT.Bank Ifi (Dalam Likuidasi) Nomor: 003/TL/IV/2014 tanggal 30 April 2014, Perihal: Penglihan Hak kepemilikan SHGB No.02245/Limo, Cinere, Kepada Kementerian Pekerjaan umum Direktorat Bina Teknik (Fotokopi dari fotokopi);
- P-14 Kutipan Risala Lelang Nomor: 007/PL.II.4/2014 tanggal 2 Mei 2014, dikeluarkan oleh Kantor Pajabat Lelang Kelas II (Subagijo,S.H.,CN) Wilayah Jabatan Kabupaten/Kota Bogor, Kota Depok, Kabupaten/Kota Sukabumi, Kabupaten Cianjur (Fotokopi sesuai dengan asli);

Hal. 56 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

- P-15 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 02245/Limo atas nama PT. Mirzamas Mitra Sejati terbit Sertipikat tanggal 21 April 2016 seluas 70.329 M2 (Fotokopi sesuai dengan asli);
- P-16 Salinan Resmi Putusan Perkara Nomor: 75/G/2019/PTUN-BDG (Sesuai salinan asli);
- P-17 Pendapat Hukum (Legal Opinion) Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere-Jagorawi (Fotokopi sesuai dengan asli);
- P-18 Surat dari Sekretaris Jenderal Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor: 180/107/S.J tanggal 14 Januari 2016, Perihal: Pendapat Hukum Tentang Fasum/Fasos Yang Terkena Trase Jalan Tol Berdasarkan Permendagri no. 9 Tahun 2009, Kepada Direktur Jenderal Badan Hambatan, Perkotaan dan Fasilitas Jalan Daerah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Fotokopi sesuai dengan asli);
- P-19 Surat Sekretaris Daerah Pemerintahan Kota Depok Nomor: 593/0989-BKD tanggal 26 April 2017, Hal: Pemberitahuan, Kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah jalan Tol Cinere-Jagorawi (Fotokopi sesuai dengan asli);
- P-20 Peta Bidang Tanah (PBT) Nomor: 3105/Satgas A/Cijago/2016 tanggal 15 Nopember 2016, dikeluarkan oleh Satgas A BPN Kantor Pertanahan Kota Depok (Fotokopi sesuai dengan asli);
- P-21 Peta Bidang Tanah (PBT) Nomor: 355/Satgas A/Cinere-jagorawi/2019 tanggal 18 Februari 2019, dikeluarkan oleh Satgas A BPN Kantor Pertanahan Kota Depok (Fotokopi sesuai dengan asli);
- P-22 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan NOP: 32.78.005.004. 004-0278.0 atas nama IR. Muhamad Said/Wisma Mas PT, tanggal 04 maret 2020 (Fotokopi sesuai dengan asli);
- P-23 Foto Pemanfaatan Lahan/Tanah oleh Penggugat untuk bercocok tanam (Hasil cetak);
- P-24 Foto Pemanfaatan Lahan/Tanah oleh Penggugat untuk bercocok tanam (Hasil cetak);
- P-25 Undang-undang Republik Indonesia Nomor: 38 tahun 2004 Tentang Jalan (Sesuai dengan fotokopi);
- P-26 Peraturan Pemerintah republik Indonesia Nomor: 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Sesuai dengan fotokopi);

Hal. 57 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

- P-27 Undang-Undang republi Indonesia Nomor: 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Sesuai dengan fotokopi);
- P-28 Peraturan Penenteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permungkinan Di Daerah (Sesuai dengan fotokopi);
- P-29 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor: 14 tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permungkinan Di Kota Depok (Sesuai dengan fotokopi);
- P-30 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, Dan Nepotisme (Sesuai dengan fotokopi);
- P-31 Wikipedia Bahasa Indonesia Tentang Asas Audi et Alteram Patem (Sesuai dengan fotokopi);
- P-32 Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU.03586.40.10.2014 tanggal 22 April 2014 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT.Prizamas Mitra Sejati (Fotokopi sesuai dengan asli);
- P-33 Surat Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Plt. Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor: AHU-AH.01.09.0985523 tanggal 04 Desember 2015, Perihal; Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Prizamas Mitra Sejati, Kepada Notaris DR.Teddy Anwar, S.H.,SPN. (Fotokopi sesuai dengan asli);
- P-34 Surat Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor: AHU-AH.01.03.0120117 tanggal 23 Maret 2017, Perihal; Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Prizamas Mitra Sejati, Kepada Notaris DR.Teddy Anwar, S.H.,SPN.(Fotokopi sesuai dengan asli);
- P-35 : Surat dari Kantor Pengacara Negara Pada Kejaksaan Agung RI Nomor: B-325/G/Gph.1/10/2014 tanggal 15 Oktober 2014, Perihal Pendapat Hukum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere-Jagorawi, Kepada Direktorat Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum (Fotokopi dari fotokopi);
- P-36 : Surat Badan Pemeriksa Keuangan Perwakilan Provinsi Jawa Barat Nomor: 161/5/XVIII.BDG/06/2015 tanggal 15 Juni 2015, Perihal

Hal. 58 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Jawban atas Permohonan Pendapat kepada Sekretaris Daerah Kota Depok (Fotokopi dari fotokopi);

- P – 37 : Surat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Depok Provinsi Jawa Barat Nomor: 31/PPT/IV/2017 tanggal 6 April 2017 Perihal: Fasos Fasum atas nama PT. Prizamas Mitra Sejati dan PT. Artha Cahaya Persada terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok Kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Kota Depok (Fotokopi dari fotokopi);
- P – 38 : Surat dari Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi) Nomor: 067/TL/IFI-DL/IV/2014 tanggal 10 April 2014, Perihal: Pengalihak Hak kepemilikan SHGB No.02253/Limo, Cinere Kepada Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Bina Teknik (Fotokopi dari fotokopi);
- P – 39 : Surat Izin Walikota Depok Nomor: 653/08/IPR/DTB/2005 Tanggal 14 Juni 2005 Tentang Izin Pemamfaatan Ruang atas nama PT.Wismamas Citraraya, yang dikeluarkan oleh Walikota Depok (Fotokopi sesuai dengan asli);
- P – 40 : Gambar Site Plan Perumahan PT. Wismamas Citraraya No. 653/78/SP/DTB/2006 tanggal 8 Mei 2006, yang dikeluarkan oleh Wali Kota Depok (Fotokopi sesuai dengan asli);
- P – 41 : Surat Izin Nomor: 548.12/314/IMB-Per/DTB/2007 tanggal 20 September 2007, yang dikeluarkan oleh Wali Kota Depok (Fotokopi sesuai dengan asli);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-8, sebagai berikut:

- T – 1 : Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Kementerian Agraria Dan tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019 tanggal 4 Oktober 2019, Hal: Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo-Depok, Kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat (Fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 2 : Surat dari Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Depok Nomor: 300/54-Pem tanggal 16 Januari 2015, Perihal Pemberitahuan

Hal. 59 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Kepada 1. Camat se-Kota Depok, 2. Lurah se-Kota Depok, 3. Ketua LPM se-Kota Depok (Fotokopi dari fotokopi) ;

- T – 3 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor: 980/32.AT.02/V/2019 tanggal 21 Mei 2019, Perihal: Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo-Depok yang Terkena Pembangunan Tol Cijago seksi 3, yang suratnya ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok (Fotokopi dari fotokopi asli);
- T – 4 : Putusan Nomor 136/G/2020/PTUN-JKT (Fotokopi dari fotokopi);
- T – 5 : Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman penyerahan Prasarana, Dan Utilitas perumahan Dan Perumahan Di Daerah (Fotokopi dari fotokopi);
- T – 6 : Peraturan daerah kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 Tentang Penyerahan Prasarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permungkinan oleh Pengembang di Kota Depok (Fotokopi dari fotokopi);
- T – 7 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2245/ atas nama PT. Prizamas Mitra Sejati terbit Sertipikat tanggal 21 April 2006 seluas 70.329 M2 (Fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 8 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor: 05-550.2-32-2006 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Seluas 126.085M2, Terletak Dikelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, Atas Nama PT. WismaMas Citraraya, Berkedudukan Di Jakarta (Fotokopi dengan fotokopi) ;

Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi dan yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya;

SAKSI 1. SAHIR AMAD:

- Bahwa saksi kenal dengan saya, sebagai karyawan di PT. Prizamas Mitra Sejati sebagai petugas keamanan;
- Bahwa saksi menerima gaji bulanan dengan saya, sebesar 1,8 juta perbulan;
- Bahwa saksi pernah bekerja di PT. Wisma Mas Citra Raya, sebagai petugas keamanan;
- Bahwa saksi, tinggal di tanah PT. Prisamas Mitra Sejati dan tidak pernah ada orang yang datang mengaku milik tanah tersebut;

Hal. 60 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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 saksi pernah mengambil bukti pembayaran PBB di kantor kelurahan;
- Bahwa Saudara saksi bekerja di PT. Trigamas sejak tahun 2014 sebelumnya tahun 2006 di PT. Wisma Mas Citra Raya Pada dasarnya saya tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah PT. Prizamas Mitra Sejati terkena pembebasan lahan untuk jalan tol;
- Bahwa saksi ikut menjual tanah;
- Bahwa Peralihan tanah dari PT. Wisma Mas ke PT. Trizamas, saksi tahu;
- Bahwa saksi tahu diatas tanah tersebut tidak ada masalah;
- Bahwa diatas tanah tersebut tidak ada jalan umum, hanya ada bangunan saja berupa rumah Reza Abidin yang dikontrakin sekitar 30 unit rumah;

SAKSI 2. AMANDUS SALONGNGO :

- Bahwa saksi punya tanah bersebalahan di dekat tanah milik PT. Prizamas Mitra Sejati;
- Bahwa tanah saksi dibeli secara lelang;
- Bahwa tidak ada fasum dan fasos bermasalah;
- Bahwa saksi dapat ganti rugi dari fasum dan fasos dari tanah bapak;
- Bahwa saksi mengetahui surat dari tim likuidasi (bukti P-13) dan sudah pernah saya lihat;
- Bahwa saksi mengetahui legal opinion dari fasum dan fasos dan pernah baca juga saat disampaikan mengenai ganti rugi;
- Bahwa saksi tahu surat sekretaris kementerian menteri dalam negeri mengenai fasum dan fasos;
- Bahwa saksi tahu surat dari pemerintah kota depok kalau fasum dan fasos bukan milik kota depok, bahwa fasum dan fasos tidak tercatat dalam pemerintahan kota depok;
- Bahwa Saksi membeli tanah, sertifikat nomor 2253 atas nama PT. Arta Cahaya Persada;
- Bahwa tanah itu juga terkena pembebasan lahan karena PU menyatakan secara lisan bahwa tanah saya terkena pembebasan lahan dan telah diukur oleh BPN berkali-kali, sehingga muncul peta bidang tapi selalu berubah terakhir peta bidang 2355 tahun 2019;
- Bahwa hasil peta bidang tanah belum diumumkan;
- Bahwa saksi tidak mengajukan keberatan ke BPN secara tertulis tapi secara lisan kami keberatan kenapa tidak diumumkan terkait pembebasan lahan tersebut;

Hal. 61 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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 saksi tahu yang menjadi sengketa dalam perkara adalah masalah fasum dan fasos milik pak Reza;
- Bahwa saksi tidak tahu surat Dirjen Pengadaan tanah;

Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi dan yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya;

SAKSI 1. MHD DINI WIZI FADLY;

- Bahwa terkait dengan objek sengketa surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019 tanggal 4 Oktober 2019, Hal: Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo-Depok, Kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, terkait asset kota depok dengan objek sengketa dahulunya adalah perumahan wisma mas dengan luas 1,2 Ha, dan fasum dan fasos sekitar 40%;
- Bahwa asset daerah BMN Sampai saat ini tidak tercatat di asset kota depok, tahun 2016 sudah koordinasi dengan BPK, bagaimana dengan kedudukan fasum dan fasos dalam perumahan, dalam Perda No. 14 tahun 2013, Pengembang Perumahan wajib menyediakan Fasum dan Fasos yang dicantumkan dalam siteplan, tetapi PSU yang ditelantarkan maka Pemerintah memerintahkan pengembang memperbaiki, tapi jika ditelantarkan dan tidak diketahui Pengembangnya maka Pemerintah membuat berita acara perolehan PSU;
- Bahwa saksi menjelaskan terkait dengan perkara ini, PT. Wisma Mas tidak diketahui keberadaanya tetapi siteplan masih atas nama PT. Wisma Mas, sehingga pemerintah kota depok mengalami kesulitan untuk mengurus Fasum dan Fasos tersebut;
- Bahwa terkait dengan adanya siteplan sudah ada pembangunan jalan tol, masih dibisa di berikan ijin membangun, Sepanjang belum ada penetapan lokasi masih diperbolehkan jika sudah ada penetapan lokasi jangankan perumahan, rumah pribadi saja tidak boleh;
- Bahwa saksi bertugas di Pemerintah Kota Depok sejak tahun 2005;
- Bahwa saksi sejak 2008 baru di bagian asset sebelumnya di kecamatan pancoran mas 2005;
- Bahwa Menjadi kepala bidang pengelolaan asset sejak 10 Mei 2019;

Hal. 62 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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 saksi bisa menjelaskan tugas dan fungsi sebagai pengelola asset adalah sebagai pengelola asset kami berwenang dan berfungsi untuk penataan usahan, pemanfaatan dan pengamanan asset pemerintah kota depok, baik itu penyerahan PSU dari pengembangan perumahan;
- Bahwa kewajiban setiap pengembang adalah wajib menyerahkan PSU yang ada dalam siteplan ke Pemerintah Kota Depok, kalau menurut Perda kapan diserahkan adalah sebelum IMB di tanda tangani, tapi faktanya PT. Wisma Mas belum menyerahkan PSU karena Perda belum diberlakukan tahun 2013;
- Bahwa Sebelum ada IMB diserahkan PSU ke Pemda Depok, dan IMB sudah terbit untuk PT. Wisma Mas;
- Bagaimana jika pengembang sudah membangun dan ada IMB tetapi belum menyerahkan PSU ke Pemkot Depok, dan Pemkot Depok akan menyurati ke Pengembang karena dalam PSU siteplan itu milik kota depok, tapi biaya pemeliharaan bukan dari Pemkot Depok;
- Bahwa saksi mengetahui siteplan atas nama PT. Wisma Mas;
- Bahwa saksi bisa menjelaskan letak jalan tol di siteplan, Sejak di terbitkan tahun 2006 sudah ada gambaran akan dibangun jalan tol dan PSU;
- Bahwa setahu saksi tidak ada penerbitan site plan yang baru;
- Bahwa saksi tidak tahu mengetahui proses lelang dari Pt. Wisma Mas ke PT. Prisma Mas dan hanya membaca risalah lelang bahwa pelaku lelang tidak menjelaskan HGB itu untuk perumahan;
- Bahwa saksi tahu surat dari Pemkot Depok Nomor: 5930989/BKD tanggal 28 April;
- Bahwa dalam surat itu tidak tercatat dalam asset pemkot Depok, PSU tersebut masih harus diserahkan ke Pemkot Depok, Selama Siteplan tidak berubah maka PSU itu wajib diserahkan kepada Pemkot Depok, karena secara formal pengembang belum menyerahkan siteplan dan pengembang tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa jika sudah dikatakan bukan asset pemkot Depok, maka ganti rugi harus tetap diserahkan ke Pemkot Depok dan saya tidak bisa menjelaskan;
- Bahwa surat ini tidak pernah di cabut;
- Bahwa Jalan tol membelah siteplan, IMB adalah milik PT. wisma mas, apakah PSU melekatkat, iya benar masih melekat di PT. Wisma Mas, karena berdasarkan HGB maka terbitlah site plan perumahan;
- Bahwa PT. Wisma Mas membeli lelang dari Negara kemudian PT. Wisma Mas menjual asset ke PT. Prisma Mas, masih wajib menyerahkan PSU ke Pemkot

Hal. 63 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Depok, Faktanya bahwa dari awal penerbitan siteplan awalnya untuk perumahan tetapi siteplan tidak pernah berubah;

- Bahwa belum ada berita acara serah terima PSU dari PT. Wisma Mas;
- Bahwa Saksi menunjukan siteplan, apakah mantan pengembang dapat melanjutkan pembangunan atau ada perubahan siteplan terlebih dahulu setelah ada pembangunan jalan tol, Faktanya dilapangan adalah di siteplan sudah ada rencana pembangunan jalan tol;
- Bahwa saksi tidak tahu dictum dalam siteplan jika terkena jalan tol maka site plan itu tidak berlaku;

SAKSI 2. DWI SEPTIJONO;

- Bahwa saksi sebagai Kepala Seksi Pengadaan Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Depok, sejak 3 Februari 2020, sebelumnya saya tugas di Depok sebagai Kasi Pengadaan Tanah;
- Bahwa saksi mengetahui surat kepala Kantor Wilayah BPN Jawa Barat No. 980/32.AT.02/5/2019, tanggal 21 Mei 2019 (Majelis Hakim menunjukan bukti T-3), dan saksi hanya baca dari dokumen saja, surat tersebut ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, terkait dengan lahan PT. Prisma Mas;
- Bahwa (Majelis Hakim mohon menunjukan bukti P-1) inti surat ini menyampaikan mengetahui surat tersebut sudah di cabut oleh Kanwil atau Dirjen dan saksi tahu bahwa surat tersebut Belum di cabut;
- Bahwa Saksi selaku Kasi Pengadaan tanah, Kantor Pertanahan Kota Depok, dan tindak lanjut atas surat Kanwil dan Ditjen tidak ada;
- Bahwa saksi pernah mengetahui ada surat ijin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan oleh Walikota Depok kepada PT. Prisma Mas (Majelis Hakim Menunjukan bukti P-36), bentuk ijin tanah itu seperti ini pada saat itu belum terbelah oleh jalan tol, dimana dibukti ini syarat terbitnya siteplan;
- Bahwa kami pernah mendapat SKPT No. 20 tahun 2014, untuk lelang tanah seluas 7293 M² saksi mengetahuinya (Majelis Hakim menunjukan bukti P-10);
- Bahwa (Majelis Hakim mohon menunjukan bukti P-14) saksi mengetahui ini;
- Bahwa (Majelis Hakim mohon menunjukan bukti P-15) saksi mengetahui;
- Bahwa tidak semua tanah Penggugat tidak terkena tol;
- Bahwa benar saksi sebagai sekretaris panitia pengadaan tanah di Kota Depok;
- Bahwa saksi tahu Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 yang pakai untuk pembayaran tanah yang terkena jalan tol;
- Bahwa dengan berdasarkan undang-undang tersebut dalam pengadaan tanah sudah banyak masyarakat yang sudah terbayarkan;

Hal. 64 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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 saksi tahu fasos fasum ditanah PT. Priza Mas dulunya adalah milik PT. Wisma Mas berdasarkan sertifikat dan pernah ke lokasi;
- Bahwa Sehubungan dengan surat Kanwil nomor 980, yang ditujukan kepada Kantor BPN Depok, yang dimana ganti rugi diserahkan kepada PT. Prisma Mas, saya tidak dapat menjawab ini karena saya bukan ahli;
- Bahwa saksi tidak tahu, bahwa tanah objek sengketa pernah di gugat di PTUN Bandung;

Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 13 April 2021;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan:

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019 Tanggal 4 Oktober 2019, Hal: Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo - Depok. (lihat bukti P-1 = T-1);

Menimbang bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi dan pokok perkara:

Eksepsi:

- Eksepsi tentang Kewenangan Mengadili (*Absolute Competentie*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Pengadilan mempertimbangkan:

Eksepsi tentang Kewenangan Mengadili (*Absolute Competentie*);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya pada pokoknya mendalilkan objek sengketa tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena masih harus ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jawa Barat selaku ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Objek sengketa diterbitkan dalam rangka pemberian bimbingan khususnya bimbingan di bidang pengadaan tanah pengadaan tanah

Hal. 65 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat terkait kedudukannya selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah;

Menimbang, bahwa untuk menguji tentang Kewenangan Mengadili Absolut Pengadilan, terdapat 3 (tiga) aspek yang perlu dinilai yaitu apakah objek sengketa merupakan Keputusan atau Tindakan Tata Usaha Negara, apakah objek sengketa merupakan pengecualian Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan apakah telah ditempuhnya seluruh upaya administratif oleh Penggugat?;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah objek sengketa merupakan Keputusan atau Tindakan Tata Usaha Negara?;

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:

"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara";

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur, bahwa yang dimaksud dengan:

"Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Menimbang, bahwa dari rumusan Pasal 47 dan Pasal 1 angka 10 tersebut di atas, dapat ditarik suatu kesimpulan hukum bahwa peradilan tata usaha negara hanya berwenang memeriksa dan memutus sengketa tata usaha negara yang objek sengketanya adalah keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa untuk dapat menjadikan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagai objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Keputusan Tata Usaha Negara tersebut harus memenuhi unsur-unsur yang secara limitatif telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang"

Hal. 66 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau badan hukum perdata”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan pada Pasal 87 disebutkan:

“Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;*
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;*
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;*
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;*
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum, dan/atau*
- f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat.”*

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 87 tersebut maka pemaknaan Keputusan Tata Usaha Negara diperluas dengan unsur-unsur yang terdapat dalam pasal tersebut huruf (a) sampai dengan huruf (f);

Menimbang, bahwa kemudian Pengadilan akan mempertimbangkan apakah objek sengketa telah memenuhi unsur-unsur atau elemen-elemen sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana di maksud oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 87 tersebut maka akan dipertimbangkan sebagai berikut:

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;

Bahwa wujud fisik dari objek sengketa adalah tertulis serta tidak bergantung bagaimana format serta bentuknya;

- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;

Bahwa objek sengketa dikeluarkan oleh Direktur Jenderal Pengadaan Tanah selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Perbuatan Tergugat dalam penerbitan objek sengketa secara yuridis di pandang sebagai pelaksanaan urusan pemerintahan (eksekutif) atau unsur pelaksana yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berupa keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan eksekutif, khususnya sebagai bagian dari rangkaian proses pelayanan kepada warga masyarakat dan bukan dalam rangka membuat peraturan perundang-undangan (*regelgeving*) serta bukan perbuatan yang bersifat mengadili (*rechtspraak*);

Hal. 67 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
Bahwa perbuatan Tergugat menerbitkan objek sengketa berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan memperhatikan AUPB sebagai acuan merupakan perbuatan hukum yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk umum atau peraturan perundang-undangan yang merupakan ketentuan-ketentuan yang bersifat hukum publik;
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;
Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa, tidak terdapat tindakan administratif berupa permintaan persetujuan dari atasan Tergugat sehingga bersifat final;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
Bahwa dengan terbitnya objek sengketa maka Keputusan tersebut telah menimbulkan akibat hukum definitif bagi orang-orang atau badan/pejabat tata usaha negara yang dituju oleh objek sengketa tersebut;
- f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;
Bahwa dengan dikeluarkannya objek sengketa tertanggal 4 Oktober 2019, maka berlaku bagi warga masyarakat khususnya kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan rumusan unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara diatas, objek sengketa telah memenuhi unsur-unsur sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat final sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan dalil Tergugat yaitu apakah objek sengketa merupakan pengecualian Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 2 huruf c Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara?;

Menimbang, bahwa pasal tersebut mengatur: "*tidak termasuk dalam pengertian keputusan tata usaha negara dalam undang-undang ini: keputusan tata usaha negara yang masih memerlukan persetujuan;*"

Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat, objek sengketa adalah keputusan tata usaha negara yang dikecualikan untuk di gugat karena pada dasarnya masih harus ditindaklanjuti (memerlukan persetujuan) oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah;

Hal. 68 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta objek sengketa (lihat Bukti P-1 = T-1) yang pada pokoknya menolak pemberian ganti kerugian kepada Penggugat dan selanjutnya pemberian ganti kerugian diberikan kepada Pemerintah Kota Depok;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati fakta di atas, Pengadilan menilai objek sengketa adalah suatu surat yang dikeluarkan oleh Tergugat yang bersifat perintah (*imperative*) ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam kapasitas Tergugat sebagai pemberi bimbingan teknis dan supervisi di bidang pengadaan tanah, penilaian tanah, pengaturan dan penetapan tanah instansi, serta pembinaan dan pengendalian pengadaan tanah sebagaimana fungsi Tergugat sebagai unsur pelaksana yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri/Kepala;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Pengadilan berpendapat Tergugat sebagai unsur pelaksana yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sekaligus sebagai lembaga pengawas (*supervisor*) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, maka Tergugat tidak memerlukan persetujuan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat untuk menindaklanjuti keputusannya;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil Tergugat serta bukti-bukti di atas, Pengadilan menilai objek sengketa bukanlah termasuk dalam kategori keputusan tata usaha negara yang dikecualikan dapat diuji di Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana di maksud dalam Pasal 2 huruf c Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah telah ditempuhnya seluruh upaya administratif oleh Penggugat?;

Menimbang, bahwa dalam perkembangannya, kewenangan pengadilan dalam memeriksa dan mengadili sengketa tata usaha negara, saat ini dipengaruhi juga oleh lembaga upaya administratif sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UUAP) jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (selanjutnya disebut Perma No. 6 Tahun 2018):

Menimbang, bahwa 75 UU AP menyebutkan:

Ayat (1):

Hal. 69 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

"Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap putusan dan/atau tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan";

Ayat (2):

"Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

- a. Keberatan; dan*
- b. Banding".*

Menimbang, bahwa Pasal 76 UU AP menyebutkan:

- 1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat;*
- 2) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat;*
- 3) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan;*
- 4) Penyelesaian Upaya Administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) berkaitan dengan batal atau tidak sahnya Keputusan dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan tuntutan administratif;*

Menimbang, bahwa Pasal 77 UU AP menyebutkan:

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.*
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan.*
- (3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan.*
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.*
- (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan.*
- (6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.*
- (7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).*

Menimbang, bahwa ketentuan upaya administratif sebagaimana dimaksud dalam UU AP diatur lebih lanjut dalam Perma No. 6 Tahun 2018, Pasal 2 ayat (1) Perma tersebut menyebutkan:

"Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif";

Menimbang, bahwa dari aturan-aturan tersebut menurut Pengadilan ada kewajiban dari warga masyarakat untuk mengajukan upaya administratif terlebih

Hal. 70 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

dahulu sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan. Artinya pengadilan baru berwenang secara absolut apabila rangkaian upaya administratif selesai ditempuh oleh warga masyarakat. Jangka waktu mengajukan paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja setelah mengetahui adanya objek sengketa. Dalam hal Tergugat menjawab keberatan warga masyarakat dalam waktu 10 (sepuluh) hari kerja, maka apabila warga masyarakat tidak puas dengan keputusan keberatan tersebut, warga masyarakat wajib melakukan banding administrasi kepada atasan Tergugat. Dalam hal Tergugat tidak menjawab keberatan dari warga masyarakat maka berdasarkan Pasal 77 ayat (5) UUAP keberatan dianggap dikabulkan, dengan demikian menurut Pengadilan karena keberatan dianggap dikabulkan sehingga tidak perlu mengajukan banding, tetapi dapat langsung mengajukan gugatan ke pengadilan;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati bukti-bukti, ditemukan fakta:

- Bahwa Penggugat mengajukan upaya keberatan berupa tanggapan dan sanggahan kepada Tergugat atas diterbitkannya objek sengketa melalui Surat Nomor: 05/PMS/10/2020 tertanggal 12 Oktober 2020 (lihat Bukti P-8);
- Bahwa Tergugat dalam hal ini Plt. Direktur Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menanggapi upaya keberatan Penggugat sebagaimana bukti P-8 berdasarkan Surat Nomor: BP.02.01/52-600/1/2021 tertanggal 15 Januari 2021 yang pada pokoknya menolak pemberian ganti kerugian kepada Penggugat dan selanjutnya pemberian ganti kerugian diberikan kepada Pemerintah Kota Depok (lihat Bukti P-9);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan ketentuan dan fakta di atas, Pengadilan menilai upaya keberatan yang ditempuh oleh Penggugat, yang kemudian ditanggapi oleh Tergugat, telah melampaui tenggang waktu 10 (sepuluh) hari kerja sebagaimana yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan sehingga meskipun upaya keberatan Penggugat tersebut di jawab oleh Tergugat, Penggugat tidak lagi berkewajiban untuk melakukan upaya banding administratif kepada atasan Tergugat dan oleh karenanya Penggugat dapat langsung mengajukan gugatannya ke pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan berwenang mengadili sengketa *a quo*, sehingga Eksepsi tentang Kewenangan Mengadili (*Absolute Competentie*) tidak diterima;

Hal. 71 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi tentang Kewenangan Mengadili (*Absolute Competentie*) dinyatakan tidak diterima, selanjutnya Pengadilan mempertimbangkan pokok perkara.

Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya, Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab, alat bukti yang diajukan para pihak, diperoleh fakta hukum yang di susun secara kronologis:

- Bahwa Pj. Walikota Depok menerbitkan Surat Izin Nomor: 653/08/1802/DTB/2005 tentang Izin Pemanfaatan Ruang kepada PT. Wismamas Citraraya tertanggal 14 Juni 2005 (lihat Bukti P-39);
- Bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat menetapkan Keputusan Nomor: 05-550.2-32-2006 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Seluas 126.085 M2, Terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, Atas Nama PT. Wismamas Citraraya berkedudukan di Jakarta tertanggal 19 Januari 2006 (lihat Bukti T-8);
- Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok menerbitkan Sertipikat HGB No. 02245/Kel. Limo yang berakhir 12 Februari 2036 seluas 70.329 M2 atas nama Pemegang Hak PT. Wismamas Citraraya tertanggal 21 April 2006 (lihat Bukti P-15 = T-7);
- Bahwa Pj. Walikota Depok mengesahkan Gambar Site Plan Proyek Perumahan Wisma Mas Kel. Limo, Kec. Limo, Kota Depok tertanggal 8 Mei 2006 (lihat Bukti P-40);
- Bahwa Walikota Depok menetapkan Surat Izin Nomor: 648.12/314/IMB-Per/DTB/2007 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT. Wismamas Citraraya tertanggal 20 September 2007 (lihat Bukti P-41);
- Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 20/2014 tertanggal 20 Januari 2014 atas sebidang tanah yang terletak di Limo, Depok berupa HGB No. 2245/Limo seluas 70.329 M2 atas nama PT. Wismamas Citraraya (lihat Bukti P-10);
- Bahwa Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi) menyampaikan Surat Nomor 022/TL/IFI-DL/II/2014 tertanggal 6 Februari 2014 kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere - Jagorawi perihal Kewenangan Tim Likuidasi PT. Bank IFI (DL) menjual/melelang atas aset PT. Bank IFI (DL) yang terletak di Desa Limo, Cinere (lihat Bukti P-11);
- Bahwa Penggugat adalah suatu Badan Hukum yang disahkan pendiriannya berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-

Hal. 72 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

03586.40.10.2014 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Prizamas Mitra Sejati dan Ir. Reza Abidin menjabat sebagai Direktur Utama tertanggal 22 April 2014 s.d. 22 Maret 2017 (lihat Bukti P-32, P-33, P-34);

- Bahwa Pejabat Lelang Kelas II Bogor menetapkan Penggugat sebagai Pemenang Lelang atas sebidang tanah SHGB No. 02245/Limo berdasarkan Surat Nomor: 033/WKN.08/PL II.4/2014 tertanggal 30 April 2014 (lihat Bukti P-12);
- Bahwa Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi) menyampaikan Surat Nomor 083/TL/IFI-DL/IV/2014 tertanggal 30 April 2014 kepada Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Bina Teknik perihal Pengalihan Hak Kepemilikan SHGB No. 02245/Limo, Cinere kepada Penggugat (lihat Bukti P-13);
- Bahwa Pejabat Lelang Kelas II Bogor menerbitkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 007/PL.II.4/2014 tertanggal 2 Mei 2014 atas objek lelang berupa sebidang tanah HGB No. 02245/Limo atas nama PT. Wismamas Citraraya seluas 70.329 M2 yang terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat kepada Pembeli PT. Prizamas Mitra Sejati (*in casu* Penggugat) (lihat Bukti P-14);
- Bahwa Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Agung RI memberikan Pendapat Hukum (*Legal Opinion*) tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere - Jagorawi secara tertulis tertanggal 15 Oktober 2014 yang pada pokoknya menyampaikan Tanah ex Bank IFI (PT. Wismamas Citraraya) telah ditetapkan terkena Pembangunan Ruas jalan Tol Cinere - Jagorawi dan sebelum dilakukan proses ganti rugi oleh Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol, telah dilakukan pelelangan oleh Tim Likuidasi Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) melalui Kantor Balai Lelang Star, dan telah ditetapkan pemenangnya sehingga hak atas tanah tersebut telah beralih kepemilikannya kepada PT. Artha Cahaya Persada dan Penggugat selaku pemenang lelang (lihat Bukti P-17);
- Bahwa Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Agung RI memberikan Pendapat Hukum perihal Pendapat Hukum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere - Jagorawi secara tertulis tertanggal 15 Oktober 2014 kepada Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum yang pada pokoknya menyampaikan untuk bentuk ganti rugi terhadap fasum dan fasos Pemerintah Kota Depok, Jaksa Pengacara Negara tidak memberikan kajian dan analisa hukum, namun demikian apabila Kementerian Pekerjaan Umum akan melakukan pemberian ganti rugi terlebih dahulu harus

Hal. 73 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

dapat dipastikan bahwa fasum dan fasos tersebut merupakan milik Pemerintah Kota Depok yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang sah (lihat Bukti P-35);

- Bahwa Sekretaris Daerah Kota Depok menyampaikan pemberitahuan kepada segenap warga lokasi pembangunan proyek pemerintah dan menghimbau masyarakat untuk senantiasa mendukung kelancaran pembangunan proyek pemerintah untuk kepentingan umum di wilayah Kota Depok melalui Surat Nomor: 300/54-Pem tertanggal 16 Januari 2015 (lihat Bukti T-2);
- Bahwa Kepala Perwakilan Badan Pemeriksa Keuangan Provinsi Jawa Barat menyampaikan Jawaban atas Permohonan Pendapat kepada Sekretaris Daerah Kota Depok melalui Surat Nomor: 161/S/XVIII.BDG/06/2015 tertanggal 15 Juni 2015 yang menyarankan agar berkoordinasi dan berkonsultasi kepada Gubernur Jawa Barat dan Kementerian Dalam Negeri terkait permasalahan klaim fasum/fasos Pemkot Depok diatas tanah ex PT. Wisma Mas Citra Raya (lihat Bukti P-36);
- Bahwa Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Kota Depok Kantor Pertanahan Kota Depok mohon penjelasan kepada Walikota Depok sehubungan dengan bidang-bidang tanah atas nama Penggugat dan PT. Artha Cahaya Persada yang terkena proyek Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol dan permintaan ganti rugi tanah oleh Penggugat dan PT. Artha Cahaya Persada melalui Surat Nomor: 31/PPT/IV/2017 tertanggal 6 April 2017 (lihat Bukti P-37);
- Bahwa Sekretaris Daerah Kota Depok selaku Pengelola Barang Daerah menyampaikan pemberitahuan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere - Jagorawi melalui Surat Nomor: 593/0989-BKD tertanggal 26 April 2017 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat dan PT. Artha Cahaya Persada dan pemilik sebelumnya belum pernah menyerahkan tanah fasilitas sosial/fasilitas umum perumahan kepada Pemerintah Kota Depok, sehingga tidak tercatat dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Depok dan bukan merupakan aset milik Pemerintah Kota Depok (lihat Bukti P-19, keterangan Saksi an. Mohammad Dini Wizi Fadly);
- Bahwa Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kota Depok menyampaikan penjelasan melalui Surat Nomor: DSR - OSS/Ppr/IV/2019 tertanggal 02 April 2019 kepada Penggugat yang pada pokoknya menjelaskan dalam hal pembangunan jalan tol menggunakan jalan yang ada harus disediakan jalan pengganti (lihat Bukti P-5);
- Bahwa Penggugat mengajukan Surat Nomor 08/PMS/4/2019 tertanggal 30 April 2019 kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Jawa Barat

Hal. 74 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perihal Permohonan Pembayaran atas Jalan Khusus di lingkungan Perumahan ex Wismamas Citraraya di Limo - Depok yang terkena Pembangunan Tol Cijago Seksi 3 (lihat Bukti P-4);

- Bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat menyampaikan Surat Nomor: 980/32.AT.02/V/2019 tertanggal 21 Mei 2019 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok perihal pembayaran ganti rugi atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol Cinere-Jagorawi Seksi 3 yang diberikan kepada Penggugat sebagai pihak yang berhak (lihat Bukti P-3 = T-3);
- Bahwa atas nama Tergugat, Direktur Jenderal Pengadaan Tanah menerbitkan surat penyampaian kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor: BP.02.01/1739-600/X/2019 Tanggal 4 Oktober 2019, Hal: Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo - Depok, selanjutnya disebut sebagai objek sengketa (lihat Bukti P-1 = T-1);
- Bahwa PTUN Bandung mengeluarkan Putusan Nomor: 75/G/2019/PTUN.BDG tertanggal 12 Desember 2019 antara Rosita Silvia Dkk (sebagai Penggugat) melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok (sebagai Tergugat) dan PT. Prizamas Mitra Sejati (sebagai Tergugat II Intervensi 1) serta PT. Artha Cahaya Persada (sebagai Tergugat II Intervensi 2), yang amar putusannya menyatakan gugatan Rosita Silvia Dkk tidak diterima (lihat Bukti P-16);
- Bahwa diatas objek pajak yang terletak di Kampung Limo, Kota Depok seluas 70.558 M2 telah lunas PBB-nya berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 tertanggal 25 Agustus 2020 (lihat Bukti P-22);
- Bahwa Penggugat menyampaikan Surat Permohonan Audiensi kepada Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Surat Nomor: 01/PMS/9/2020 tertanggal 7 September 2020 (lihat Bukti P-6);
- Bahwa Penggugat menyampaikan Surat Permohonan Pembayaran atas Jalan Khusus di lingkungan Perumahan ex Wismamas Citraraya di Limo - Depok yang terkena Pembangunan Tol Cijago Seksi 3 kepada Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Surat Nomor: 03/PMS/9/2020 tertanggal 30 September 2020 (lihat Bukti P-7);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan:

Hal. 75 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aspek Kewenangan

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dari aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, Pengadilan akan menguraikan terlebih dahulu ketentuan hukum yang dapat dijadikan tolak ukur untuk menjawab permasalahan:

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 27 ayat (1), mengatur:

"Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan."

Pasal 1 angka 14:

"Lembaga Pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan."

Pasal 27 ayat (2), mengatur:

"Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;*
- b. penilaian Ganti Kerugian;*
- c. musyawarah penetapan Ganti Kerugian;*
- d. pemberian Ganti Kerugian; dan*
- e. pelepasan tanah Instansi."*

Pasal 28 ayat (1), mengatur:

"Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a meliputi kegiatan:

- a. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan*
- b. pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah."*

Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Pasal 22 ayat (1) mengatur:

"Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri."

Pasal 24 mengatur:

"Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

- d. pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang pembinaan pengadaan tanah dan pencadangan tanah yang berasal dari tanah terlantar, bekas hak dan tanah lainnya, konsolidasi tanah dan pengembangan pertanahan, penilaian tanah dan ekonomi pertanahan."*

Hal. 76 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Pasal 3 mengatur:

"Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:

- a. perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan keagrariaan/pertanahan, pengadaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;*
- b. dst ..."*

Pasal 4 mengatur:

"Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional terdiri atas:

- f. Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah, yang selanjutnya disebut Ditjen V;"*

Pasal 420 ayat (1) mengatur:

"Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah, yang selanjutnya disebut Ditjen V adalah unsur pelaksana yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri/Kepala."

Pasal 421 mengatur:

"Ditjen V mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah, penilaian tanah, pengaturan dan penetapan tanah instansi serta pembinaan dan pengendalian pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."

Pasal 422, mengatur:

"Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 421, Ditjen V menyelenggarakan fungsi:

- d. pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang pengadaan tanah, penilaian tanah, pengaturan dan penetapan tanah instansi, serta pembinaan dan pengendalian pengadaan tanah."*

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta objek sengketa berupa Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019 Tanggal 4 Oktober 2019, Hal: Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo - Depok. (lihat bukti P-1 = T-1) diterbitkan oleh Ditjen V sebagai unsur pelaksana yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Tergugat dalam rangka menjalankan fungsinya menyelenggarakan fungsi pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang pengadaan tanah, penilaian tanah, pengaturan dan penetapan tanah instansi, serta pembinaan dan pengendalian pengadaan tanah;

Hal. 77 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Menimbang, bahwa atas fakta hukum tersebut dikaitkan dengan norma di atas, Pengadilan berpendapat Tergugat memiliki fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang termasuk di dalamnya perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan keagrariaan/pertanahan, pengadaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Tergugat berwenang menerbitkan objek sengketa;

Aspek Prosedur dan Substansi

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dari aspek prosedur dan substansi Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, Pengadilan akan menguraikan terlebih dahulu ketentuan hukum yang dapat dijadikan tolak ukur untuk menjawab permasalahan:

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 40, mengatur:

"Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak."

Penjelasan Pasal 40 mengatur:

"Pemberian Ganti Kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada Pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian. Apabila berhalangan, Pihak yang berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas Ganti Kerugian."

Yang berhak antara lain:

- a. pemegang hak atas tanah;*
- b. pemegang hak pengelolaan;*
- c. nadzir, untuk tanah wakaf;*
- d. pemilik tanah bekas milik adat;*
- e. masyarakat hukum adat;*
- f. pihak yang menguasai tanah negara dengan iktikad baik;*
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau*
- h. pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.*

Pada ketentuannya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas Tanah. Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya, sedangkan Ganti Kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan.

Ganti Kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, pemukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan Ganti Kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan

Hal. 78 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

peraturan perundang-undangan. Misalnya, bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan sewa-menyewa, atau pihak lain yang menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Yang dimaksud dengan "pemegang dasar penguasaan atas tanah" adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikat, dan pemegang surat izin menghuni.

Bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang belum atau tidak dipunyai dengan Hak atas Tanah, Ganti Kerugian diberikan kepada pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah."

Pasal 42 ayat (2) mengatur:

"Penitipan Ganti Kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap:

b. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:

1. sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
2. masih dipersengketakan kepemilikannya;
3. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
4. menjadi jaminan di bank."

Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, Pasal 58 ayat (3), mengatur:

"Pemegang hak atas tanah, atau pemakai tanah negara, atau masyarakat ulayat hukum adat, yang tanahnya diperlukan untuk pembangunan jalan, berhak mendapat ganti kerugian."

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mengurai fakta-fakta relevan yang terungkap dipersidangan sebelum diterbitkannya objek sengketa:

Bahwa Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi) menjual/melelang aset PT. Bank IFI (DL) yang terletak di Desa Limo, Cinere (lihat Bukti P-11), selanjutnya Pejabat Lelang Kelas II Bogor menetapkan Penggugat sebagai pemenang lelang atas sebidang tanah aset PT. Bank IFI (DL) berupa SHGB No. 02245/Limo, Cinere (lihat Bukti P-12, P-14). Untuk itu terjadi pengalihan aset tersebut kepada Penggugat (lihat Bukti P-13);

Bahwa Jaksa Pengacara Negara Kejaksaan Agung memberikan penegasan dalam legal opinion-nya tentang status hukum SHGB No. 02245/Limo, Cinere serta pengalihan kepemilikannya terhadap Penggugat (lihat Bukti P-17 dan P-35). Sekretaris Daerah Kota Depok menyatakan aset yang dimaksud bukan merupakan aset milik Pemerintah Kota Depok (lihat Bukti P-19 dan keterangan Saksi an. Mohammad Dini Wizi Fadly);

Hal. 79 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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 kemudian Penggugat mengajukan permohonan pembayaran ganti kerugian kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Jawa Barat (lihat Bukti P-4). Berdasarkan permohonan tersebut, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyetujui dan selanjutnya menyampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok agar pembayaran ganti rugi tanah yang terkena pembangunan jalan tol Cinere - Jagorawi seksi 3 diberikan kepada Penggugat sebagai pihak yang berhak (lihat Bukti P-3 = T-3);

Menimbang, bahwa atas fakta hukum tersebut dikaitkan dengan norma di atas, Pengadilan berpendapat Penggugat adalah pihak yang berhak menerima ganti kerugian atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol Cinere-Jagorawi Seksi 3 berupa pembayaran atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan ex Wisma Mas Citra di Limo - Depok. Kedudukan Penggugat sebagai pemenang lelang yang sah harus dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa mengingat sebelum diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat, objek pengadaan tanah berupa SHGB No. 02245/Limo, Cinere tidak sedang menjadi objek perkara di pengadilan, tidak sedang dipersengketakan kepemilikannya, tidak sedang diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang, dan tidak sedang menjadi jaminan di bank serta bukan merupakan aset milik Pemerintah Kota Depok, maka tidak alasan bagi Tergugat untuk menolak atau menghalangi pembayaran ganti kerugian yang seharusnya diterima oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa berupa Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019 Tanggal 4 Oktober 2019, Hal: Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo - Depok;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan norma peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan aturan perundang-undangan, maka objek sengketa cacat prosedural dan substansi;

Menimbang, bahwa mengingat fungsi Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai lembaga pengawasan yudisial (*judicial control*) terhadap pemerintahan sekaligus lembaga perlindungan hukum (*legal protection*) bagi warga masyarakat serta mengingat tugas dan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara, maka berdasarkan

Hal. 80 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

pertimbangan-pertimbangan di atas, Pengadilan berpendapat objek sengketa dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dinyatakan batal, Tergugat diwajibkan untuk mencabut objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang disampaikan para pihak namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang relevan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkan Putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh para pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

MENGADILI

Eksepsi:

Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima;

Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa: Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019 Tanggal 4 Oktober 2019, Hal: Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo - Depok;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa: Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor BP.02.01/1739-600/X/2019

Hal. 81 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 4 Oktober 2019, Hal: Permohonan Pembayaran Atas Jalan Khusus di Lingkungan Perumahan Ex Wisma Mas Citra di Limo - Depok;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp407.000,- (empat ratus tujuh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pada hari Rabu, tanggal **21 April 2021**, oleh **Dr. ANDI MUH. ALI RAHMAN, SH., MH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Dr. HARI HARTOMO SETYO NUGROHO, SH., MH.**, dan **BUDIAMIN RODDING, SH., MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 27 April 2021 dan dikirimkan secara elektronik kepada para pihak melalui sistem informasi pengadilan oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **ALMERCY, SH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dihadiri dan diberitahukan secara elektronik kepada Penggugat dan Tergugat melalui Aplikasi E-Court Mahkamah Agung RI;

Hakim Ketua Majelis,

Hakim Anggota,

Dr. ANDI MUH ALI RAHMAN., S.H.,M.H..

1. Dr. HARI HARTOMO S.N, S.H.,M.H.,

2. BUDIAMIN RODDING, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ALMERCY, S.H.

Hal. 82 dari 83 hal. Putusan No. 218/G/2020/PTUN-Jkt

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

Rincian Biaya Perkara:

- Pendaftaran : Rp. 30.000,-
 - ATK : Rp. 125.000,-
 - Surat Panggilan : Rp. 182.000,-
 - Sumpah : Rp. 40.000,-
 - Meterai Putusan : Rp. 10.000,-
 - Redaksi Putusan : Rp. 10.000,-
 - Leges Putusan : Rp. 10.000,-
- Rp. 397.000,-

(Empat Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah);

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)