



PUTUSAN

Nomor 1580 K/Pdt./2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **ROHAYAH**, bertempat tinggal di Jalan Lorong F/1 Nomor 2 RT 07/04 Kelurahan Koja, Jakarta Utara;
2. **KILUNG JOHAN**, bertempat tinggal di Jalan Jelakeng Nomor 18 RT 012/01 Kelurahan Roa Malaka, Jakarta Barat;
3. **DAVID WONG**, bertempat tinggal di Jalan Sunter Hijau X M.4/16 RT 018/10 Kelurahan Sunter, Jaya Jakarta Utara;
4. **SANDIAH ERNI**, bertempat tinggal di Jalan Sulawesi Nomor 3 RT 07/04 Kelurahan Koja Jakarta Utara;
5. **LENNY KARTIKA**, bertempat tinggal di jalan Swasembada Barat IX Nomor 44-46 RT 05/013 Kelurahan Kebon Bawang, Jakarta Utara;
6. **PHANG TJONG BOEN**, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Lilin VI NG 12/16 RT 020/012 Kelurahan Pegangsaan Dua, Jakarta Utara;
7. **HERMAN LUDY**;
8. **LIANA BERLY LUDY**;
Nomor 7 dan Nomor 8 bertempat tinggal di Jalan Sulawesi Nomor 15 RT 08/04 Kelurahan Koja, Jakarta Utara;
9. **ALEXANDRE LUDY**, bertempat tinggal di Jalan Lorong 101 Timur Nomor 71 RT 06/010, Kelurahan Koja, Jakarta Utara;
10. **LOE LIE PEN/EFFENDY**, bertempat tinggal di Jalan Kramat Jaya Blk F. GG V/44 RT 011/07 Kelurahan Semper Barat, Jakarta Utara;
11. **SUTRISNO HERMAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Gading Putih Raya Utara CB-II/1 RT 011/012, Kelurahan Kelapa Gading Timur;
12. **BAMBANG HIDAYAT**, bertempat tinggal di Jalan Sulawesi LRG F-I Nomor 19 RT 08/04, Kelurahan Koja, Jakarta Utara;
13. **LIEM LESLIE**, bertempat tinggal di Jalan Sulawesi Nomor 23A RT 08/04, Kelurahan Koja, Jakarta Utara;
14. **KOSASIH RUSLIM**, bertempat tinggal di Jalan Sulawesi

Halaman 1 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 25 RT 08/04, Kelurahan Koja, Jakarta Utara;

15. **DAVID LAY**, bertempat tinggal di Jalan Janur Hijau XI TQ II/1 RT 03/015, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Jakarta Utara;
16. **MANSURI HADI**, bertempat tinggal di Jalan Sulawesi Nomor 31 B RT 014/01, Kelurahan Koja, Jakarta Utara;
17. **H. BAMBANG HERIYANTO, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso Lorong Y Timur Nomor 2 RT 06/01, Kelurahan Koja, Jakarta Utara;
18. **ZUBAIDAH**, bertempat tinggal di Jalan Alur Laut Blk MM/30 RT 06/07, Kelurahan Rawa Badak Selatan, Jakarta Utara;
19. **ZUBAIDAH**, bertempat tinggal di Jalan Alur Laut Blk MM/30 RT 06/07, Kelurahan Rawa Badak Selatan, Jakarta Utara;
20. **KADIR**, bertempat tinggal di Jalan Cibanteng Raya Nomor 11 RT 09/011, Kelurahan Koja, Jakarta Utara;
21. **SYAMSURIZAL**, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso LRG Y Timur Nomor 47 RT 05/01, Kelurahan Koja, Jakarta Utara;
22. **Drs, DYNO VERDINO, D.**, bertempat tinggal di Jalan Pendidikan Raya Blok H/96 RT 04/014, Duren Sawit, Jakarta Timur;
23. **ANJAS RIFAI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Lorong Z Timur Nomor 3 RT 01/01, Kelurahan Koja, Jakarta Utara;
24. **ACHMAD FUAD SUPRATMAN**, bertempat tinggal di Jalan Kebon Bawang 11 Nomor 47 RT 08/07, Kelurahan Kebon Bawang, Jakarta Utara;
25. **SURYANA SALIM**, bertempat tinggal di Jalan 102 Barat 49A RT 05/08, Kelurahan Kebon Bawang, Jakarta Utara;
26. **VEBY SUKMA**, bertempat tinggal di Jalan Kebon Bawang IV Nomor 45 RT 06/08, Kelurahan Kebon Bawang, Jakarta Utara;
27. **H. MARDHANI KATUMIN**, bertempat tinggal di Jalan Lorong Z Timur Nomor 14 RT 02/01, Kelurahan Koja, Jakarta Utara;
28. **NOVIA RAMLI**, bertempat tinggal di Lorong X Timur Nomor 4 RT 09/01, Kelurahan Koja, Jakarta Utara;
29. **MILA, M.**;
30. **NURMALAWATY**;
Nomor 28 dan Nomor 29 bertempat tinggal di Komp. Yos Sudarso 1/55 RT 05/06, Kebon Bawang, Jakarta Utara;
31. **PETER ANDERSON WONG**, bertempat tinggal di Jalan Yos

Halaman 2 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sudarso FORT Timur 49 C RT 02/02, Kelurahan Koja, Jakarta Utara;

32. **KURNIATUN**, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso LR 100 TMR Nomor 54 RT 03/02, Kelurahan Koja, Jakarta Utara;
 33. **SUDARJA HENDRA**, bertempat tinggal di Jalan Sulawesi Nomor 03 RT 7/04, Kelurahan Koja, Jakarta Utara;
 34. **RUMANTI**, bertempat tinggal di Jalan Swasembada Timur XXI Nomor 16 RT 018/05, Kebon Bawang, Jakarta Utara;
 35. **MOCHTAR (NAZIR MUSHOLLAH)**, bertempat tinggal di Jalan Lorong F Nomor 2 RT 07/04, Kelurahan Koja, Jakarta Utara;
 36. **DARMAYANTI**, bertempat tinggal di Harapan Jaya 11 Blok S Nomor 5, Bekasi Utara;
 37. **SRI WIDIASARI**, bertempat tinggal di Jalan Raya Sulawesi Nomor 13B RT 07/04, Kelurahan Koja, Jakarta utara;
 38. **ABDUL AZIS**, bertempat tinggal di Jalan Kebon Nanas Utara 11/25 RT 014/04, Kelurahan Cip. Cempedak, Jatinegara;
 39. **LIE NAH SUHERMAN**, bertempat tinggal di Jalan Pada Saumu Selatan Nomor 12 RT 03, Kelurahan Isola, Bandung;
 40. **TAN MEGAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Kip Puan Timur 11 NC 3/52 RT 02/12;
 41. **THIAN LILIE**, bertempat tinggal di Jalan Lorong 102 Timur Nomor 50 B RT 07/02, Kelurahan Koja, Jakarta Utara;
 42. **TJHIN FEN JIN**, bertempat tinggal di Jalan Raya Pelabuhan Nomor 35 RT 07/04, Kelurahan Koja, Jakarta Utara;
 43. **MUJINAH**, bertempat tinggal di Jalan Lorong X Timur Nomor 1 RT 09/01, Kelurahan Koja, Jakarta Utara;
 44. **SUMITRO**, bertempat tinggal di Jalan Raya 45 Welahan RT 01/03, Welahan Jepara;
 45. **MOHINDAR SINGH**, bertempat tinggal di Jalan Deli Nomor 7, Kelurahan Koja, Jakarta Utara;
 46. **RAGIL AGUS SUWARTO**, bertempat tinggal di Jalan Villa Cibubur Indah Blok V Nomor 1 RT 06/011, Cibubur, Jakarta Timur;
 47. **BUDHIARTO ISMAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Jakarta Nomor 11 RT 01/09, Cinere Limo Depok;
- Dalam hal ini Nomor 1, 2 sampai dengan 11, 13 sampai dengan 20, 22 sampai dengan 25, 28 sampai dengan 37, 39 sampai

Halaman 3 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015

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)



dengan 41, 43, 45, dan 46 dalam hal ini memberi kuasa kepada: Maman Suparman, S.H., M.H., C.N., dan kawan-kawan, Para Advokat, pada kantor Advokat dan Pengacara Suparman & Rekan, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso Nomor 41 Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Maret 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

L a w a n :

- 1. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Qq MENTERI PEKERJAAN UMUM qq DIRJEN BINA MARGA Qq KETUA SATUAN KERJA PEMBANGUNAN JALAN TOL AKSES TANJUNG PRIOK (diwakili oleh Ir. AGOES WIDJANARKO, MIP. selaku SEKRETARIS JENDERAL KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM),** berkedudukan di Jalan Pattimura Nomor 20 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Putranta Setyanugraha, S.H., M.Si., dan kawan-kawan, Para Pegawai di Bagian Bantuan Hukum Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, beralamat di Jalan Pattimura Nomor 20 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 April 2015;
- 2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA qq MENTERI DALAM NEGERI Qq GUBERNUR PROVINSI DKI JAKARTA qq WALIKOTA JAKARTA UTARA qq KETUA TIM P2T PEMBANGUNAN JALAN TOL AKSES TANJUNG PRIOK JAKARTA UTARA, (diwakili oleh TRI KURNIADI sebagai Plt. SEKRETARIS KOTA SELAKU KETUA PANITIA PENGADAAN TANAH (P2T) KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA),** berkedudukan di Jalan Yos Sudarso 27-29 Tanjung Priok, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada RD. Dewi Sartika, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai di Bagian Hukum Kantor Walikota Administrasi Jakarta Utara, beralamat di Jalan Laksda Yos Sudarso Nomor 27-29, Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2015;
- 3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA qq Kepala BPN RI. qq KEPALA KANTOR WILAYAH BPN PROVINSI DKI**

Halaman 4 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JAKARTA qq KEPALA KANTOR BPN KOTA

ADMINISTRASI JAKARTA UTARA, berkedudukan di Jalan Laksda Yos Sudarso Nomor 27-29, Tanjung Priok, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bambang Bharoto, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai di Kantor Pertanahan Kota Administrasi, Jakarta Utara, beralamat di Jalan Laksda Yos Sudarso Nomor 27-29, Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat, Turut Tergugat/Para Pemanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat, Turut Tergugat/Para Pemanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada pokoknya atas dalil-dalil:

I. Uraian Dan Fakta-Fakta Hukum

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas bidang-bidang tanah dan bangunan yang terletak di sepanjang Jalan Sulawesi dan Jalan Raya Yos Sudarso (bagian Timur dan Barat) dengan perincian sebagai berikut:

No.	Nama Pemilik	Alamat Pemilik dan Nomor KTP	Data Kepemilikan tanah dan Bangunan Tanah	Luas
01	Rohayah	Jalan Lorong F/1 Nomor 2 RT 07/04 Kelurahan Koja, Jakarta Utara, 3172034903550003	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 tertanggal 25 Oktober 2010;	367 m ²
02	Kilung Johan	Jalan Jelakeng Nomor 18 RT 12/01 Kelurahan Koja Malaka, Jakarta Barat 0952041811460222	Sewa Pelabuhan Nomor 296/P.S/57 tertanggal 07 April 1966 jo Surat Pernyataan Hak Milik Tanah dan	362 m ²

Halaman 5 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Bangunan Tertanggal 17 Mei 1968	
03	David Wong	Jalan Sunter Hijau X M.4/16 RT 018/ 010, Kelurahan Sunter Jaya, Jakarta Utara, 3172022903560001	Sewa Pelabuhan 150 m ² Nomor 300/PS/57 tanggal 24 Agustus 1957 atas nama Wong Phoe Hian jo Keterangan Waris Nomor Tanggal
04	Sandiah Erni	Jalan Sulawesi Nomor 2 RT 07/04 Kelurahan Koja, Jakarta Utara, 0951046607440049	Sertifikat Hak Milik 356 m ² Nomor 434 tertanggal 15 November 2002
	Sandiah Erni		Sertifikat Hak Guna 92 m ² Bangunan Nomor 88 tertanggal 16 Juli 2091
	Sandiah Erni		Sertifikat Hak Guna 100 m ² Bangunan Nomor 172 tertanggal 24 Agustus 1995;
05	Lenny Kartika	Jalan Swasembada Barat IX Nomor 44 - 46 RT 05/013, Kelurahan Kebon Bawang, Jakarta Utara 0951034405480060	Sewa Pelabuhan 145 m ² Nomor SB.225/C.1/68 tertanggal 01 Juni 1968 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;
	Lenny Kartika		Sewa Pelabuhan 60 m ² Nomor SB.035/DIV/74 tertanggal 15 Januari 1974 jo Salinan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan hak Nomor 08 tertanggal 25 Maret 2010;
06	Phang	Jalan Kelapa Lilin	Sewa Pelabuhan 137,5

Halaman 6 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Tjong Boen	VI NG 12/16 RT 020/012 Kelurahan Pegangsaan Dua, Jakarta Utara, 3172061310500002	Nomor 281/KP/66 tertanggal 11 Mei 1966 1966 atas nama Phang Sie Tham	m ²
07	Herman Ludy	Jalan Sulawesi Nomor 15 RT 08/ 04, Kelurahan Koja, Jakarta Utara 0951041012660419	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 70 Ny. Amah Ludy (Tjan Mie Moy) tertanggal 31 Oktober 1989;	104 m ²
08	Liana Berly Ludy	Jalan Sulawesi Nomor 15 RT 08/ 04, Kelurahan Koja Jakarta Utara 3172035507590001	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 69 atas nama Ny. Amah Ludy (Tjan Mie Moy) tertanggal 24 Oktober 1989;	109 m ²
09	Alexandre Ludy	Jalan Lorong 101 Timur Nomor 71 RT 06/010, Kelurahan Koja, Jakarta Utara, 0951041207570108	Sewa Pelabuhan Nomor Sbb764/D.IV/73 atas nama Alexandre Ludy;	292,5 m ²
10	Lo Lie Pen/ Effendy	Jalan Kramat Jaya Blik F. GG V/44 RT 011/07, Kelurahan Semper Barat, Jakarta Utara 0951052102390073	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 159 atas nama Lo Lie Pen/ Effendy tertanggal 08 September 2005;	112 m ²
11	Sutrisno Hermawan	Jalan Gading Putih Raya Utara C-II/1 RT 011/012, Kelurahan Kelapa Gading Timur, 0951062004440064	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 31 Sutrisno Hermawan;	92 m ²
12	Bambang Hidayat	Jalan Sulawesi LRG F-I Nomor 19 RT 08/04, Kelurahan	Surat Pernyataan Hak Milik Tanah/Bangunan tertanggal 15 April 1968	375 m ²

Halaman 7 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Koja, Jakarta Utara	atas nama Tjong Ton	
		3172032305590006	Jun;	
13	Liem Leslie	Jalan Sulawesi	Sertifikat Hak Guna	120 m ²
		Nomor 23A RT	Bangunan Nomor 67	
		08/04, Kelurahan	tertanggal 19 Oktober	
		Koja, Jakarta Utara	1989 atas nama Lam	
		3172036107281001	Noer;	
14	Kosasih	Jalan Sulawesi	Sertifikat Hak Guna	380 m ²
	Ruslim	Nomor 25 RT 08/	Bangunan Nomor 268	
		04, Kelurahan	tertanggal 15 Juli 2011	
		Koja, Jakarta Utara	jo Surat Ukur Nomor	
		3172032703520001	00053/Koja/2010	
			Tertanggal 25 Oktober	
			2010;	
			Sertifikat Hak Guna	
			Bangunan Nomor 268	
			tertanggal 15 Juli 2011	
			jo Surat Ukur Nomor	
			00053/Koja/2010	
			Tertanggal 25 Oktober	
			2010;	
15	David Lay	Jalan Januar Hijau	Sertifikat Hak Guna	240 m ²
		XI TQ II/1 RT 03/	Bangunan Nomor 268	
		015, Kelurahan	tertanggal 15 Juli 2011	
		Kelapa Gading	jo Surat Ukur Nomor	
		Timur, Jakarta	00053/Koja/2010	
		Utara,	Tertanggal 25 Oktober	
		3172031012500004	2010;	
16	Mansuri	Jalan Sulawesi	Sertifikat Hak Guna	53,20
	Hadi	Nomor 31 B RT	Bangunan Nomor 268	m ²
		014/01, Kelurahan	tertanggal 15 Juli 2011	
		Koja, Jakarta Utara	jo Surat Ukur Nomor	
		0951030104630623	00053/Koja/2010	
			Tertanggal 25 Oktober	
			2010;	
17	H. Bambang	Jalan Yos Sudarso	Sertifikat Hak Guna	37 m ²
	Heriyanto,	Lorong Y Timur	Bangunan Nomor 268	

Halaman 8 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H.	Nomor 2 RT 06/01 Kelurahan Koja, Jakarta Utara, 0951040409620038	tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;	
H. Bambang Heriyanto, S.H.	Jalan Yos Sudarso Lorong Y Timur Nomor 2 RT 06/01 Kelurahan Koja, Jakarta Utara, 0951040409620038	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;	103 m ²
H. Bambang Heriyanto, S.H.	Jalan Yos Sudarso Lorong Y Timur Nomor 2 RT 06/01 Kelurahan Koja, Jakarta Utara, 0951040409620038	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;	240 m ²
18 Zubaidah	Jalan Alur Laut Blk MM/30 RT 06/07 Kelurahan Rawa Badak Selatan, Jakarta Utara 0951045603580244	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;	40 m ²
Zubaidah	Jalan Alur Laut Blk MM/30 RT 06/07 Kelurahan Rawa Badak Selatan, Jakarta Utara 3172032412850003	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;	48 m ²
19 Kadir	Jalan Cibanteng Raya Nomor 11 RT 09/011, Kelurahan Koja, Jakarta Utara	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor	291 m ²

Halaman 9 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015

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

		0951041108660403	00053/Koja/2010	
			Tertanggal 25 Oktober 2010;	
20	Syamsu-Rizal	Jalan Yos Sudarso LRG Y Timur, Nomor 47 RT 05/01, Kelurahan Koja Jakarta Utara,	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010	49 m ²
			Tertanggal 25 Oktober 2010;	
21	Drs. Dyno Verdino, D.	Jalan Pendidikan Raya Blk H/96 RT 04/014 Duren Sawit Jakarta Timur, 0954071207610542	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010	67 m ²
			Tertanggal 25 Oktober 2010;	
22	Anjas Rifai, S.H.	Jalan Lorong Z Timur Nomor 3 RT 01/01 Kelurahan Koja, Jakarta Utara 0951031508650614	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010	400 m ²
			Tertanggal 25 Oktober 2010;	
23	Achmad Fuad Supratman	Jalan Kebun Bawang 11 Nomor 47 RT 08/07, Kelurahan Kebun Bawan, Jakarta Utara, 0951032808520154	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010	91 m ²
			Tertanggal 25 Oktober 2010;	
24	Suryana Salim	Jalan 102 Barat 49A 49 A RT 05/08 Kelurahan Kebun Bawang, Jakarta Utara, 0951032407430059	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010	120 m ²
			Tertanggal 25 Oktober	

Halaman 10 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25	Veby Sukma	Jalan Kebun Bawang IV Nomor 45 RT 06/08 Kelurahan Kebun Bawang, Jakarta Utara, 3172024306810013	2010; Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;	42 m ²
26	H. Mardhani Katumin	Jalan Lorong Z Timur Nomor 14 RT 02/01, Kelurahan Koja, Jakarta Utara, 0951043112500832	2010; Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;	82 m ² / 68 m ²
	H. Mardhani Katumin		Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;	228 m ²
27	Novia Ramli	Lorong X Timur Nomor 4 RT 09/ 01, Kelurahan Koja Jakarta Utara 3175064208560001	2010; Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;	51 m ²
28	Mila, M.	Komp. Yos Sudarso 1/55 RT 05/06, Kebun Bawang, Jakarta Utara, 0951035212520516	2010; Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;	99 m ²
29	Nurmala-	Komp. Yos Sudarso	2010; Sertifikat Hak Guna	263 m ²

Halaman 11 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Wati	1/55 RT 05/06, Kebun Bawang, Jakarta Utara, 0951034408640262	Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;
30	Peter Anderson Wong	Jalan Yos Sudarso Fort Timur, Nomor 49 C RT 02/02, Kelurahan Koja, Jakarta Utara, 3172030401500002	Sertifikat Hak Guna 88 m ² Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;
31	Kurniatun	Jalan Yos Sudarso LR 100 TMR Nomor 54 RT 03/02, Jakarta Utara, 3172034412700002	Sertifikat Hak Guna 109 m ² Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;
32	Sudardja Hendra	Jalan Sulawesi Nomor 03 RT 07/ 04, Kelurahan Koja Jakarta Utara, 0951040103440107	Sertifikat Hak Guna 117 m ² Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;
33	Rumanti	Jalan Swasembada Timur XXI Nomor 16 RT 018/05, Kebun Bawang, Jakarta Utara	Sertifikat Hak Guna 112 m ² Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;
34	Mochtar (Nazir Mushollah)	Jalan Lorong F Nomor 2 RT 07/ 04, Kelurahan Koja	Sertifikat Hak Guna 44 m ² Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011

Halaman 12 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015

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

	Jakarta Utara, 0951040708460100	jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;
35 Darmayanti	Harapan Jaya 11 Blok S Nomor 5 Bekasi Utata, 3275037003660017	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;
36 Sri Widiasari	Jalan Raya Sulawesi Nomor 13 B RT 07/04, Kelurahan Koja, Jakarta Utara, 3172037010760010	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;
37 Abdul Aziz	Jalan Kebun Nanas Utara 11/25 RT 014/04, Kelurahan Cip. Cempedak, Jatinegara, 0952033012530001	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;
38 Lie Nah Suherman	Jalan Pada Saumu Selatan Nomor 12 RT 03, Kelurahan Isola, Bandung, 1050014704583004	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;
39 Tan Megawati	Jalan Klp Puan Timur 11 NC 3/52 RT 02/12 0951065308510125	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010

Halaman 13 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			Tertanggal 25 Oktober 2010;
40	Than Lilie	Jalan Lorong 102 Timur Nomor 50 B RT 07/02, Koja, Jakarta Utara,	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;
			91 m ²
41	Tjhin Fen Jin	Jalan Raya Pelabuhan Nomor 35, RT 07/04 Koja Jakarta Utara,	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;
			229 m ²
42	Mujinah	Jalan Lorong X Timur Nomor 1 RT 09/01, Koja, Jakarta Utara,	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;
			55,2 m ²
43	Sumitro	Jalan Raya 45 Welahan RT 01/03 Welahan Jepara 3320032104440002	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;
			42 m ²
44	Mohindar Singh	Jalan Deli Nomor 7 Kelurahan Koja, Jakarta Utara,	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;
			98 m ²

Halaman 14 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

45	Ragil Agus Suwanto	Jalan Villa Cibubur Indah Blok V Nomor 1 RT 06/011 Cibubur, Jakarta Timur, 0954050312530531	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;	300 m ²
	Ragil Agus Suwanto	Jalan Villa Cibubur Indah Blok V Nomor 1 RT 06/011 Cibubur, Jakarta Timur, 0954050312530531	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;	76 m ²
	Ragil Agus Suwanto	Jalan Villa Cibubur Indah Blok V Nomor 1 RT 06/011 Cibubur, Jakarta Timur, 0954050312530531	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;	68 m ²
	Ragil Agus Suwanto	Jalan Villa Cibubur Indah Blok V Nomor 1 RT 06/011 Cibubur, Jakarta Timur, 0954050312530531	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;	240 m ²
46	Budhiarto Ismawan	Jalan Jakarta Nomor 11 RT 01/09 Cinere Limo Depok 3276041308500001	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 268 tertanggal 15 Juli 2011 jo Surat Ukur Nomor 00053/Koja/2010 Tertanggal 25 Oktober 2010;	68 m ²

2. Bahwa hingga gugatan ini didaftarkan, sedang berlangsung aktivitas atau kegiatan proyek pembangunan jalan tol dan/atau proyek-proyek pemerintah

Halaman 15 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015



lainnya yang melintas di sepanjang Jalan Sulawesi, dan Jalan Raya Yos Sudarso (bagian timur dan barat) dan sekitarnya yang dikenal dengan Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok. Sebagai mega proyek pemerintah, Jalan To Akses Tanjung Priok dianggarkan dana yang sangat besar serta membutuhkan lahan yang sangat luas;

3. Bahwa tanah *a quo* milik Para Penggugat berada di sepanjang Jalan Sulawesi, dan Jalan Raya Yos Sudarso (bagian timur dan barat) yang merupakan jalur utama akses masuk ke dalam area Pelabuhan Internasional Tanjung Priok sehingga lahan yang didiami dan dimiliki oleh Para Penggugat merupakan lokasi yang sangat strategis sebagai lokasi penunjang pelabuhan dan sebagian besar lahan-lahan yang berada di lokasi tersebut dipergunakan untuk usaha oleh Para Penggugat yang telah berjalan selama 3 (tiga) generasi. Dengan kata lain, tanah dan bangunan milik Para Permohonan merupakan lahan produktif;
4. Bahwa sehubungan dengan dilaksanakannya Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok tersebut lahan yang dimiliki oleh Para Penggugat terancam untuk dibebaskan sehingga usaha yang telah turun-temurun dijalani akan segera berpindah dan berdampak pada berkurangnya pendapatan dan/atau berkurangnya nilai sosial ekonomis lahan tersebut. Ditambah lagi dengan dampak polusi yang terjadi akibat pembangunan yang tak kunjung selesai begitu terasa oleh warga;
5. Bahwa dalam hubungannya dengan kegiatan Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok tersebut. Pihak terkait dalam pembangunan, dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Panitia Pembebasan Tanah telah membagi lokasi di sepanjang Jalan Sulawesi dan Jalan Raya Yos Sudarso (bagian Timur dan Barat) menjadi 3 (tiga) bagian yang dituangkan ke dalam peta-peta bidang berdasarkan Surat Permohonan dari Departemen Pekerjaan Umum Nomor 128/TN.01.03/TPT-ATP/2007 tanggal 19 Mei 2008, yang selanjutnya dilakukan validasi serta pengesahan terhadap peta-peta bidang tersebut oleh Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat pada tanggal 5 April 2011 dengan keterangan nomor peta bidang antara lain, Peta Bidang Nomor 4/INV/2011, Peta Bidang Nomor 5/INV/2011 dan Peta Bidang Nomor 6/INV/2011. Peta bidang wilayah lahan yang harus dibebaskan yaitu:
 - a. Peta Bidang W 1-1 Yang meliputi Jalan Jempea dan Jalan Raya Cilincing, Kelurahan Koja, Kelurahan Lagoa dan Kelurahan Semper Barat, Jakarta Utara;
 - b. Peta Bidang W 1-2 yang meliputi Jalan Sulawesi, Kelurahan Koja,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara:

- c. Peta Bidang W 1-3 yang meliputi Jalan Raya Yos Sudarso (Baglan Timur dan Barat) Kelurahan Tanjung Priok, Kelurahan Kebon Bawang, Kelurahan Koja dan Kelurahan Rawa Badak Utara, Jakarta Utara;
6. Bahwa berdasarkan Peta Bidang Nomor 4/INV/2011, Peta Bidang Nomor 5/INV/2011 dan Peta Bidang Nomor 6/INV/2011, telah dilakukan pematokan dan/atau penandaan batas-batas lahan yang harus dibebaskan terhadap tanah *a quo* milik Para Penggugat guna kepentingan Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok yang dilakukan oleh Para Tergugat dan/atau Para Turut Tergugat tanpa izin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat;
7. Bahwa dengan dibuat dan/atau dikeluarkannya peta-peta bidang atas tanah *a quo* serta telah dilakukannya pematokan dan/atau pengadaaan batas-batas lahan yang terkena pembebasan yang dilakukan tanpa izin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat serta timbulnya dampak negatif akibat Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok bagi warga masyarakat sekitar, hal tersebut dapat ditafsirkan serta merta sebagai tindakan yang menimbulkan kerugian yang nyata dan menghilangkan hak-hak Para Penggugat;
8. Bahwa hal tersebut membuktikan Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat telah melalaikan atau mengabaikan asas-asas umum pemerintahan yang khususnya, asas bertindak cermat atau asas kecermatan, asas motivasi untuk setiap keputusan, asas perlindungan atas pandangan atau cara hidup pribadi dan asas penyelenggaraan kepentingan umum, Jika Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat tidak mengabaikan asas-asas umum pemerintahan yang baik tersebut dan melakukan tindakan-tindakan yang cepat dan tanggap, potensi kerugian yang nyata yang dialami Penggugat niscaya dapat diminimalisir;
9. Bahwa telah beberapa kali dilaksanakan pertemuan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat serta pihak-pihak terkait dalam Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok tersebut namun tidak pernah tercapai kesepakatan tentang nilai harga ganti atas tanah *a quo* dikarenakan tidak ada kesungguhan untuk bermusyawarah dari Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak adanya prinsip saling mendengar, menerima dan dengan suka rela bahkan justru timbal kesewenang-wenangan serta ketidakadilan, sehingga Para Penggugat berada pada posisi yang lemah dan merugi, bahkan keluhan, kritik dan saran Para Penggugat tidak mendapatkan tanggapan serius melainkan disepelekan;
10. Bahwa berdasarkan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam

Halaman 17 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015



pasal-pasal yang menyebutkan:

Pasal 2

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. Kemanusiaan;
- b. Keadilan;
- c. Kemanfaatan;
- d. Kepelestian;
- e. Keterbukaan;
- f. Kesepakatan;
- g. Keikutsertaan;
- h. Kesejahteraan;
- i. Keberlanjutan; dan
- j. Keselarasan;

Pasal 3

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, Negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak;

11. Bahwa dalam kaitan dengan pelaksanaan proyek pembangunan jalan tol tersebut, telah diadakan rapat pertemuan tanggal 27 Februari 2012 di Balai Yos Sudarso Lantai Dasar Kantor Walikota Jakarta Utara dengan dihadiri oleh Para Penggugat pemilik tanah *a quo* dan warga masyarakat lainnya dengan Walikota Jakarta Utara, pihak Tim Pembebasan Tanah Tol Akses Tanjung Priok Ditjen Bina Marga dan Tim Appraisal yang mengumumkan secara lisan Nilai Harga Ganti Rugi atas tanah milik warga yang terkena pembebasan sebesar Rp12.000.000,00/m² (dua belas juta rupiah per meter persegi) dan warga dan/atau Para Penggugat secara tegas menolaknya;
12. Bahwa pada tanggal 16 April 2012 diadakan kembali Rapat Pertemuan dengan dihadiri oleh perwakilan warga masyarakat yang terkena pembebasan dan Walikota Administrasi Jakarta Utara serta Pihak Satuan Kerja Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok dan Pihak Ditjen Bina Marga. Dalam Rapat Pihak Walikota Jakarta Utara mengutarakan secara lisan dan tegas serta menyepakati sebagai berikut:
 - 1) Bahwa jika warga (dalam hal ini Para Penggugat) menginginkan nilai ganti rugi yang lebih tinggi dan nilai yang telah ditetapkan pihak P2T dan Walikota Jakarta Utara yang berdasarkan penilaian tim appraisal yaitu sebesar Rp12,000,000,00/m² (dua belas juta rupiah per meter persegi), maka Warga



(dalam hal ini Para Penggugat) diharuskan mencari dan/atau mengusahakan payung hukum atas nilai ganti rugi lahan yang diinginkan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sejak rapat tanggal 4 April 2012 dan pemerintah akan mematuhi payung hukum tersebut;

2) Apabila dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) bulan, warga (dalam hal ini Para Penggugat) tidak dapat memperoleh payung hukum atas harga tanah yang diinginkan, maka warga (dalam hal ini Para Penggugat) akan menghormati nilai tanah yang ditetapkan oleh P2T dan Walikota Jakarta Utara yang didasari oleh penilaian appraisal;

13. Bahwa alas inisiatif dan kesadaran hukum Para Penggugat serta dengan semangat kebersamaan, ketulusan dan semangat berperan serta dalam pembangunan negeri ini, pada tanggal 15 Mei 2012 Para Penggugat mengajukan permohonan penetapan atas harga tanah *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Reg Nomor 207/Pdt.P/2012/PN Jkt.Ut., dan telah diputus pada tanggal 1 Mei 2012 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- a. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
- b. Menetapkan nama-nama tersebut dibawah ini sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (identitas) dan tanah yang dikuasai oleh para Pemohon yakni (sesuai tabel nama Para Pemohon dalam Putusan Penetapan);
- c. Menetapkan tanah Para Pemohon yang berlokasi di sepanjang Jalan Raya Yos Sudarso, Jalan Raya Sulawesi, dan Jalan Raya Pelabuhan (sebagaimana tersebut dalam angka 2 petitum) seharga Rp35.000.000,00/m² (tiga puluh lima juta rupiah per meter persegi);
- d. Menghukum Para Pemohon untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp191.000,00 (seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

14. Bahwa berdasarkan Putusan Penetapan Reg. Nomor 207/Pdt.P/ 2012/PN Jkt.Ut., penilaian harga ganti atas tanah *a quo* milik Para Penggugat adalah sebesar Rp35.000.000,00/m² (tiga puluh lima juta rupiah per meter persegi) dengan didasarkan pada perbandingan nilai harga tanah di Jalan Yos Soedarso (bagian Timur dan Barat), Jalan Sulawesi, dan Jalan Raya Pelabuhan jauh lebih tinggi dibandingkan dengan nilai harga tanah di Wilayah Kelapa Gading, Sunter, dan Ruko Jalan Enggano, yang nilai harga per meter perseginya lebih rendah, selain didasarkan pula pada penilaian bahwa tanah *a quo* memiliki nilai ekonomis yang sangat tinggi, karena berada di lokasi Jalan Raya Yos Soedarso, Jalan Raya Sulawesi, dan Jalan Raya Pelabuhan yang merupakan akses utama pintu gerbang pelabuhan internasional, serta letaknya yang begitu strategis, berdasarkan tata ruang



yang tersedia tanah *a quo* milik Para Penggugat mampu dan diizinkan untuk dibangun setinggi 8 (delapan) lantai;

15. Bahwa karenanya sudah sangatlah bijaksana dan normatif serta cermat jika Para Penggugat menilai harga tanah *a quo* senilai Rp35.000.000,00/m² (tiga puluh lima juta rupiah per meter persegi), di luar bangunan dan segala sesuatu fasilitas dan bagian-bagian yang melekat di atas persil tanah tersebut. Sedangkan untuk nilai bangunan dan segala sesuatu yang berada di atas persil tanah tersebut disesuaikan dengan kondisi bangunan dan fasilitasnya masing-masing;
16. Bahwa paska Penetapan Pengadilan Reg. Nomor 207/Pdt.P/2012/PN Jkt.Ut., telah kami sampaikan copy salinan putusan penetapan dimaksud kepada Walikota Administrasi Jakarta Utara dan/atau Panitia Pembebasan Tanah serta Pihak Kementerian Pekerjaan Umum *cq.* Ditjen Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum, namun tidak ada respon positif atas Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut sehingga mengalami stagnasi kurang lebih selama 1 (satu) tahun;
17. Bahwa atas terjadinya stagnasi tersebut Para Penggugat mencoba untuk menyampaikan keberatan atas kondisi yang tidak ada kejelasan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta sebagaimana yang diatur dalam undang-undang yang berlaku bahwa keberatan dapat disampaikan ke tingkatan provinsi dalam hal pembebasan tanah. Sampai pada akhirnya pada tanggal 6 Maret 2013 atas undangan dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta berlangsung pertemuan di Kantor Gubernur DKI Jakarta Gedung Balai Kota Ruang Rapat TPUT. Namun pertemuan dimaksud tidak berlangsung tanpa menghasilkan keputusan apapun karena ketidakhadiran Gubernur DKI Jakarta;
18. Bahwa telah dibuat dan disampaikan kepada Sekretaris Daerah selaku Ketua Panitia Pembebasan Tanah (P2T) Tingkat Provinsi DKI Jakarta surat Para Penggugat tertanggal surat 10 Juli 1013 dengan Nomor Surat 03/WRG83/K/VII/2013 perihal keberatan masyarakat atas nilai ganti rugi tanah untuk kepentingan pembangunan jalan tol akses Tanjung Priok, atas surat dari Para Penggugat tersebut direspon dengan undangan pertemuan oleh Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta guna membahas hal dimaksud dengan Surat Undangan Nomor 2756/-1.711 tanggal 12 September 2013 bertempat di Ruang Rapat II Gedung Balaikota Kantor Administrasi Jakarta Utara, namun disayangkan sekali ketika perwakilan dari Para Penggugat telah hadir dan menunggu di ruang rapat sesuai undangan, rapat dibatalkan oleh salah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seorang staff Biro Hukum Pemerintah Provinsi DKI Jakarta karena tidak ada Pejabat di Lingkungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang dapat hadir;

19. Bahwa pada tanggal 3 Oktober 2013 dilaksanakan pertemuan atas undangan Sekretaris Kota Administrasi Jakarta Utara dengan surat Nomor 5920/-1.711.1 kepada Para Penggugat perihal Undangan Rapat Pengadaan Tanah dengan Pimpinan Rapat Sekretaris Kota Administrasi Jakarta Utara, namun Para Penggugat menunjuk kuasa hukumnya sehingga pertemuan tersebut diwakili oleh kuasanya. Pertemuan tersebut berlangsung dengan tanpa ada kesepakatan sehingga kuasa hukum Para Penggugat mengusulkan agar diadakan kajian ilmiah secara bersama- sama antara kuasa hukum Penggugat dengan Pihak Panitia Pengadaan Tanah (P2T) yang bertitik tolak dari *de jure* maupun *de facto*. Dalam rangka kajian bersama itu yang menjadi pokok kajian adalah berkenaan dengan batas-batas kewenangan diskresi Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dalam menetapkan ganti rugi;
20. Bahwa berkenaan dengan batas-batas kewenangan diskresi Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dalam menetapkan ganti rugi, bertitik tolak dari *de jure* maupun *de facto*, berdasarkan Pasal 7 huruf C Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Panitia Pengadaan Tanah memiliki tugas dan/atau kewenangan untuk "menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan". Besaran ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan sebagaimana dalam Pasal 7 huruf C Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006, ditetapkan dengan berpedoman pada Pasal 15 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006. Menurut Pasal 15 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 "Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan nilai jual objek pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;
21. Bahwa jika berpedoman pada Pasal 15 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006, ada 2 (dua) aspek yang harus dijadikan pedoman dalam Penetapan ganti rugi yaitu (a) Aspek Yuridis (yaitu SK Menteri Keuangan tentang Penetapan NJOP) dan (b) Aspek Faktual yang dalam istilah Pasal 15 ayat (1) di atas adalah nilai nyata/sebenarnya;
22. Bahwa dalam konteks penetapan ganti rugi, Pasal 28 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 menyebutkan:
 - 1) Penilaian harga tanah dilakukan oleh Tim Penilai Harga Tanah, dalam hal

Halaman 21 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015

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)



tidak terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1);

2) Tim Penilai Harga Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan dan dapat berpedoman pada variable-variable sebagai berikut: (a) Lokasi dan letak tanah (b) Status tanah (c) Peruntukan tanah (d) Kesesuaian penggunaan tanah dengan tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah adar (d) Sarana dan prasarana yang tersedia; dan, (e) Factor lainnya yang mempengaruhi harga tanah;

23. Berdasarkan Pasal 28 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 jelas bahwa penetapan besaran ganti rugi tidak semata-mata aspek yuridis (NJOP) tetapi juga faktor-faktor *de facto* sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28 ayat 2 (dua) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 di atas;

24. Bahwa sementara itu, terdapat kewajiban hukum yang dimiliki oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, kewajiban hukum ini timbal akibat dari terlanggarnya hak-hak masyarakat yang juga meliputi hak asasi manusia, baik disebabkan oleh berjalannya Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok maupun oleh ketidakbecusan dan kelalaian penanganannya. Terhadap kelalaian dan perbuatan-perbuatan yang dilakukan Para Tergugat dan Turut Tergugat harus terdapat pertanggungjawaban hukum agar peristiwa seperti ini tidak terulang kembali di masa mendatang (prinsip *non-recurrence*);

25. Bahwa Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok ini dan lambatnya penanganan telah mengakibatkan dampak yang besar dan penting terhadap hak-hak kehidupan masyarakat termasuk hak-hak asasinya. Dampak ini telah secara nyata mengakibatkan terganggunya hak untuk mendapatkan kehidupan dan penghidupan yang layak, lenyapnya rasa aman (dihinggapi rasa takut dan cemas), hak ekonomi terancam hilang, tercabutnya orang dari akar budaya dan kehidupan sosial, munculnya konflik horizontal, serta ketiadaan informasi yang menyebabkan kebingungan, ketakutan, dan ketidakpastian;

II. Hak-Hak Asasi Manusia Yang Telah Dilanggar

26. Bahwa Para Penggugat, baik yang terkena dampak langsung dan Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok maupun masyarakat luas yang secara tidak langsung terkena dampak Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok tersebut memiliki hak asasi yang sama sekali tidak



boleh dilanggar. hak asasi manusia ini juga telah menjadi hak konstitusional rakyat Indonesia, yang jika dilanggar berarti juga telah melanggar konstitusi;

27. Bahwa secara langsung Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok telah melanggar hak-hak konstitusi Para Pengugat sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Undang Undang Dasar 1945 antara lain ditegaskan dalam: Pasal 28 A Undang Undang Dasar (UUD) 1945;
"Setiap orang berhak untuk hidup serta berhak mempertahankan hidup dan kehidupannya";

Pasal 28 C ayat (1) Undang Undang Dasar 1945:
"Setiap orang berhak mengembangkan diri melalui pemenuhan kebutuhan dasarnya, berhak mendapat pendidikan dan memperoleh manfaat dari ilmu pengetahuan dan teknologi, seni dan budaya, demi meningkatkan kualitas dan demi kesejahteraan umat manusia";

Pasal 28 C ayat (2) Undang Undang Dasar 1945:
"Setiap orang berhak untuk memajukan dirinya dalam memperjuangkan haknya secara kolektif untuk membangun masyarakat, bangsa, dan negaranya";

Pasal 28 D ayat (2) Undang Undang Dasar 1945:
"Setiap orang berhak untuk bekerja serta mendapat imbalan dan perlakuan yang adil dan layak dalam hubungan kerja";

Pasal 28 F Undang Undang Dasar 1945:
"Setiap orang berhak untuk berkomunikasi dan memperoleh informasi untuk mengembangkan pribadi dan lingkungan sosialnya, serta berhak untuk mencari, memperoleh, memiliki, menyimpan, mengolah, dan menyampaikan informasi dengan menggunakan segala jenis saluran yang tersedia";

Pasal 28 G ayat (1) Undang Undang Dasar 1945:
"Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi;

Pasal 28 H ayat (1) Undang Undang Dasar 1945:
"Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan";

Pasal 28 H ayat (3) Undang Undang Dasar 1945:
'Setiap orang berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara utuh sebagai manusia yang bermartabat";

Pasal 28 H ayat (4) Undang Undang Dasar 1945:



"Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun";

28. Bahwa selain itu Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia juga menjamin hak-hak asasi manusia, antara lain:

Pasal 9 Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (Undang Undang Hak Asasi Manusia) menyatakan:

1) Setiap orang berhak untuk hidup, mempertahankan hidup dan meningkatkan taraf kehidupannya;

2) Setiap orang berhak hidup tenteram, aman, damai, bahagia, sejahtera lahir dan batin:

3) Setiap orang berhak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat";

Pasal 11 Undang Undang Hak Asasi Manusia;

"Setiap orang berhak atas pemenuhan kebutuhan dasarnya untuk tumbuh dan berkembang secara layak";

Pasal 12 Undang Undang Hak Asasi Manusia:

"Setiap orang berhak atas perlindungan bagi pengembangan pribadinya, untuk memperoleh pendidikan mencerdaskan dirinya, dan meningkatkan kualitas hidupnya agar menjadi manusia yang beriman, bertaqwa, bertanggung jawab, berakhlak mulia, bahagia, dan sejahtera sesuai dengan hak asasi manusia";

Pasal 27 Undang Undang Hak Asasi Manusia:

"Setiap warga negara Indonesia berhak untuk secara bebas bergerak, berpindah, dan bertempat tinggal dalam wilayah Negara Republik Indonesia;

Pasal 29 Undang Undang Hak Asasi Manusia:

"Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat dan hak miliknya";

Pasal 30 Undang Undang Hak Asasi Manusia:

Setiap orang berhak atas rasa aman dan tenteram serta perlindungan terhadap ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu";

Pasal 35 Undang Undang Hak Asasi Manusia:

"Setiap orang berhak hidup di dalam tatanan masyarakat dan kenegaraan yang damai, aman, dan tenteram, yang menghormati, melindungi, dan melaksanakan sepenuhnya hak asasi manusia dan kewajiban dasar manusia sebagaimana diatur dalam Undang-undang ini";

Pasal 36 Undang Undang Hak Asasi Manusia:

1) Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum;



2) Tidak boleh seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum”;

Pasal 37 Undang Undang Hak Asasi Manusia:

- 1) Pencabutan hak milik atas suatu benda demi kepentingan umum, hanya diperbolehkan dengan mengganti kerugian yang wajar dan segera serta pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 2) Apabila sesuatu benda berdasarkan ketentuan hukum demi kepentingan umum harus dimusnahkan atau tidak diberdayakan baik untuk selamanya maupun untuk sementara waktu maka hal itu dilakukan dengan mengganti kerugian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan kecuali ditentukan lain”;

Pasal 38 Undang Undang Hak Asasi Manusia:

”Setiap orang berhak, sesuai dengan bakat, kecakapan, dan kemampuan, berhak atas pekerjaan yang layak”;

Pasal 40 Undang Undang Hak Asasi Manusia:

”Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”;

Pasal 41 Undang Undang Hak Asasi Manusia:

- 1) Setiap warga negara berhak atas jaminan sosial yang dibutuhkan untuk hidup layak serta untuk perkembangan pribadinya secara utuh;
- 2) Setiap penyandang cacat, orang yang berusia lanjut, wanita hamil, dan anak-anak, berhak memperoleh kemudahan dan perlakuan khusus;

Pasal 52 Undang Undang Hak Asasi Manusia:

- 1) Setiap anak berhak atas perlindungan oleh orang tua, keluarga, masyarakat, dan Negara;
- 2) Hak anak adalah hak asasi manusia dan untuk kepentingannya hak anak itu diakui dilindungi oleh hukum bahkan sejak dalam kandungan”;

Pasal 59 Undang Undang Hak Asasi Manusia:

”Setiap anak berhak untuk tidak dipisahkan dari orang tuanya secara bertentangan dengan kehendak anak sendiri, kecuali jika ada alasan dan aturan hukum yang sah yang menunjukkan bahwa pemisahan itu adalah demi kepentingan terbaik bagi anak”;

Pasal 60 Undang Undang Hak Asasi Manusia:

”Setiap anak berhak untuk memperoleh pendidikan dan pengajaran dalam rangka pengembangan pribadinya sesuai dengan minat, bakat, dan tingkat kecerdasannya”;

Pasal 61 Undang Undang Hak Asasi Manusia;

”Setiap anak berhak untuk beristirahat, bergaul dengan anak yang sebaya,



bermain, berekreasi dan berkreasi sesuai dengan minat, bakat, dan tingkat kecerdasannya demi pengembangan dirinya";

Pasal 62 Undang Undang Hak Asasi Manusia;

"Setiap anak berhak untuk memperoleh pelayanan kesehatan dan jaminan sosial secara layak sesuai dengan kebutuhan fisik dan mental spiritualnya";

III. Kewajiban Dan Tanggungjawab Hukum Para Tergugat;

29. Para Tergugat dan Para Turut Tergugat memiliki kewajiban hukum dan tanggungjawab untuk menghormati, melindungi, menegakkan hak asasi manusia kewajiban dan tanggung jawab ini tidak hanya amanat undang-undang tetapi bahkan merupakan amanat konstitusi. Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melanggar kewajiban konstitusi karena telah melakukan perbuatan sebagaimana diuraikan di atas;

a) Kewajiban Konstitusional Para Tergugat;

Pasal 281 ayat (4) Undang Undang Dasar 1945:

"Perlindungan pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara, terutama pemerintah";

Pasal 281 ayat (5) Undang Undang Dasar 1945:

"Untuk menegakkan dan melindungi hak asasi manusia sesuai dengan prinsip negara hukum yang demokratis, maka pelaksanaan hak asasi manusia dijamin, diatur dan dituangkan dalam peraturan perundang-undangan";

Pasal 34 ayat (2) Undang Undang Dasar 1945;

"Negara mengembangkan sistem jaminan sosial bagi seluruh rakyat dan memberdayakan masyarakat yang lemah dan tidak mampu sesuai dengan martabat kemanusiaan";

Pasal 34 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945;

"Negara bertanggung jawab atas penyediaan fasilitas pelayanan kesehatan dan fasilitas pelayanan umum yang layak;

b) Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia meletakkan tanggungjawab kepada Para Tergugat, yakni:

Pasal 8 Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia:

"Perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia terutama menjadi tanggungjawab pemerintah";

Pasal 69 ayat (2) Undang Undang Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia;

"Setiap hak asasi manusia seseorang menimbulkan kewajiban dasar dan



tanggung jawab untuk menghormati hak asasi orang lain secara timbal balik serta menjadi tugas pemerintah untuk menghormati, melindungi, menegakkan dan memajukannya";

Pasal 71 Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia:

"Pemerintah wajib dan bertanggung jawab menghormati, melindungi, menegakkan, dan memajukan hak asasi manusia yang diatur dalam undang-undang ini, peraturan perundang-undangan lain dan hukum internasional tentang hak asasi manusia yang diterima oleh Negara Indonesia;

Pasal 72 Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia:

"Kewajiban dan tanggung jawab pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71, meliputi langkah implementasi yang efektif dalam bidang hukum, politik, ekonomi sosial budaya, pertahanan keamanan negara, dan bidang lain";

c) Berdasarkan Undang Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights* (Kovenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya), sebagai negara peserta Kovenan, Negara Indonesia yang dijalankan oleh Para Tergugat juga memiliki kewajiban hukum untuk melaksanakan hak-hak asasi manusia dalam Kovenan tersebut;

Pasal 2 ayat (2) Kovenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya (Kovenan EKOSOB);

"Negara pihak pada Kovenan ini berjanji untuk menjamin bahwa hak-hak yang diatur dalam Kovenan ini akan dilaksanakan tanpa diskriminasi apapun seperti ras, warna kulit, jenis kelamin, bahasa, agama, politik atau pendapat lainnya, asal-usul kebangsaan atau sosial, kekayaan, kelahiran atau status lainnya";

Pasal 6 ayat (1) Kovenati EKOSOB:

"Negara pihak dari Kovenan ini mengakui hak atas pekerjaan, termasuk hak semua orang atas kesempatan untuk mencari nafkah melalui pekerjaan yang dipilih atau diterimanya secara bebas, dan akan mengambil langkah-langkah yang memadai guna melindungi hak ini";

Pasar 7 Kovenan EKOSOB:

"Negara pihak pada Kovenan ini mengakui hak setiap orang untuk menikmati kondisi kerja yang adil dan menguntungkan, dan khususnya menjamin: [...]



(b) Kondisi kerja yang aman dan sehat";

Pasal 9 Kovenan EI" OSOB7;

"Negara pihak dalam Kovenan ini mengakui hak setiap orang atas jaminan sosial, termasuk asuransi sosial";

Pasal 11 ayat (1) Kovenan EKOSOB;

"Negara pihak pada Kovenan ini mengakui hak setiap orang atas standar kehidupan yang layak baginya dan keluarganya, termasuk pangan, sandang dan perumahan, dan atas perbaikan kondisi hidup terus menerus: [...];

Pasal 12 ayat (1) Kovenan EKOSOB;

"Negara pihak dalam Kovenan ini mengakui hak setiap orang untuk menikmati standar tertinggi yang dapat dicapai atas kesehatan fisik dan mental;

Pasal 13 ayat (1) Kovenan EKOSOB;

"Negara-negara pihak pada Kovenan ini mengakui hak setiap orang atas pendidikan: [...];

30. Para Tergugat telah melanggar asas-asas Pemerintahan yang baik sebagaimana dapat dipaparkan di bawah ini:

d) Asas Bertindak Cermat atau Asas Kecermatan;

Asas ini menghendaki agar pemerintah atau administrasi bertindak cermat dalam melakukan berbagai aktivitas penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga dan juga harus mempertimbangkan akibat-akibat hukum yang muncul dan keputusan Tata Usaha Negara;

e) Asas Motivasi untuk Setiap Keputusan;

Asas ini menghendaki setiap keputusan badan-badan pemerintahan harus mempunyai motivasi atau alasan yang cukup sebagai dasar dalam menerbitkan keputusan dan sedapat mungkin alasan atau motivasi itu tercantum dalam keputusan. Motivasi perlu dimasukkan agar setiap orang dapat dengan mudah mengetahui alasan atau pertimbangan dikeluarkannya keputusan tersebut sehingga mereka yang tidak puas dapat mengajukan keberatan atau banding dengan menggunakan alasan/pertimbangan atau motivasi dikeluarkannya keputusan itu sebagai titik pangkal pembahasannya;

f) Asas Perlindungan atas Pandangan atau Cara Hidup Pribadi;

Asas ini menghendaki pemerintah melindungi hak atas kehidupan pribadi setiap pegawai negeri dan juga tentunya hak kehidupan pribadi setiap



warga Negara, sebagai konsekuensi Negara Hukum Demokrasi yang menjunjung tinggi dan melindungi hak asasi setiap warga Negara. Dengan kata lain, asas ini merupakan pengembangan dari salah satu prinsip Negara hukum, yakni perlindungan hak asasi;

g) Asas Penyelenggaraan Kepentingan Umum;

Asas ini menghendaki agar pemerintah dalam melaksanakan tugasnya selalu mengutamakan kepentingan umum, yakni kepentingan yang mencakup semua aspek kehidupan orang banyak. Asas ini merupakan konsekuensi dianutnya konsepsi Negara hukum modern (*welfare state*), yang menempatkan pemerintah selaku pihak yang bertanggungjawab untuk mewujudkan kesejahteraan umum warga negaranya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Putusan Penetapan Nomor 207/Pdt1P/2012/PN Jkt.Ut., tentang nilai harga ganti tanah sah, berharga serta memiliki kekuatan hukum mengikat;
3. Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, selama pemeriksaan perkara ini berlangsung hingga putusan memiliki kekuatan hukum tetap, untuk menghentikan segala kegiatan/aktifitas dalam bentuk apapun proyek pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok dengan mempertimbangkan hak asasi masyarakat termasuk hak atas lingkungan yang sehat dan nyaman;
4. Memerintahkan agar Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk melaksanakan putusan ini dengan serta merta, walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara tanggung rentang untuk membayar biaya perkara;

Atau Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, maka Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

A. Eksepsi Kompetensi Absolut (Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo*);

1. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan pada halaman 11 angka 6 s/d



angka 8 pada pokoknya mendalilkan bahwa berdasarkan peta bidang Nomor 4/INV/2011, peta bidang Nomor 5/INV/2011 dan peta bidang Nomor 6/INV/2011 telah dilakukan pematokan dan penandaan batas-batas lahan yang harus dibebaskan terhadap tanah milik Para Penggugat guna kepentingan proyek pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok yang dilakukan oleh Para Tergugat dan/atau Para Turut Tergugat tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat. Dengan dibuat dan dibangunnya peta bidang atas tanah *a quo* serta dilakukan pematokan dan penandaan batas-batas yang dikenakan pembebasan tanpa sepengetahuan Para Penggugat serta timbulnya dampak negatif akibat pembangunan proyek jalan tol tersebut dapat ditafsirkan serta merta yang menimbulkan kerugian yang nyata dan menghilangkan hak-hak Para Penggugat, hal tersebut membuktikan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melalaikan atau mengabaikan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas bertindak cermat atau asas kecermatan, asas motivasi untuk setiap keputusan, asas perlindungan atas pandangan atau cara hidup pribadi dan asas penyelenggara kepentingan umum (*vide* dalil gugatan halaman 21 s/d 22 huruf d s/d ...);

2. Bahwa selanjutnya dalam uraian posita gugatan pada halaman 19 Sub III pada angka 1 Para Penggugat pada pokoknya menguraikan bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat memiliki kewajiban hukum dan tanggung jawab untuk menghormati, melindungi, menegakkan Hak Asasi Manusia. Kewajiban dan tanggung jawab ini tidak hanya amanat undang-undang tetapi merupakan amanat konstitusi. Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melanggar kewajiban konstitusi Para Penggugat yang diatur dalam Pasal 281 ayat (4) ayat (5), Pasal 34 ayat (2), ayat (3) Undang Undang Dasar 1945, melanggar Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, melanggar Undang Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang *Pengesahan International Covenant On Economic, Social and Ciltural Rights*;
3. Bahwa dari uraian posita Para Penggugat di atas jelas bahwa Para Penggugat merasa dirugikan atas terbitnya peta bidang Nomor 4/INV/2011, peta bidang Nomor 5/INV/2011 dan peta bidang Nomor 6/INV/2011 serta merasa dirugikan karena telah dilakukan pematokan batas-batas atas peta bidang dimana perbuatan Para Tergugat tersebut telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku bahkan melanggar hak-hak konstitusi Para Penggugat;

Bahwa dalil-dalil Penggugat sebagaimana diuraikan di atas termasuk



dalam objek sengketa Tata Usaha Negara dengan alasan sebagai berikut:

1. Pasal 1 butir 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah terakhir dengan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang Undang Tata Usaha Negara) menyebutkan:
"Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dilingkungan Peradilan Tata Usaha Negara";
2. Pasal 1 butir 3 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah terakhir dengan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang Undang Tata Usaha Negara) menyebutkan:
"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 konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";
3. Pasal 1 butir 4 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah terakhir dengan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang Undang Tata Usaha Negara) menyebutkan:
"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 perundangundangan yang berlaku";
4. Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Tata Usaha Negara menyebutkan:
"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi";
5. Pasal 53 ayat (2) Undang Undang Pengadilan Tata Usaha Negara menyebutkan:
"Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik";
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir (3) Undang Undang Pengadilan



Tata Usaha Negara tindakan Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat dalam membuat/menerbitkan/menetapkan secara tertulis peta bidang Nomor 4/INV/2011, peta bidang Nomor 5/INV/2011 dan peta bidang Nomor 6/INV/2011 adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara;

7. Berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang Undang Pengadilan Tata Usaha Negara maka apabila Para Penggugat merasa bahwa tindakan Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat dalam menetapkan secara tertulis peta bidang Nomor 4/INV/2011, peta bidang Nomor 5/INV/2011 dan peta bidang Nomor 6/INV/2011 telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan bertentangan dengan asas-esas umum pemerintahan yang baik serta merugikan Para Penggugat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Pengadilan Tata Usaha Negara, maka sesuai Pasal 1 butir 1 Undang Undang Pengadilan tata Usaha Negara Para Penggugat dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena secara yuridis kualifikasi perkara ini bukanlah perkara perdata, melainkan perkara Tata Usaha Negara. Oleh karena itu cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. Eksepsi Materiil (*Materiele Exeptie*);

Gugatan Penggugat *Prematur (Driatoria Exeptie)*;

- Bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan mengenai pelaksanaan pembayaran ganti rugi pembebasan lahan pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok sebagaimana diuraikan oleh Para Penggugat pada halaman 4 gugatan yang menyebutkan " ... dengan ini Para Penggugat mengajukan gugatan pelaksanaan pembayaran ganti rugi pembebasan lahan guna kepentingan proyek pembangunan Jalan To Akses Tanjung Priok ..." selanjutnya dalam gugatannya halaman 12 angka 12 Para Penggugat menyebutkan antara lain " ... pihak tim pembebasan tanah akses Jalan Tol Tanjung Priok Ditjen Bina Marga dan Tim Appraisal yang mengumumkan secara lisan nilai harga ganti rugi atas tanah milik warga yang terkena pembebasan sebesar Rp12.000,00/m² (dua belas ribu rupiah per meter persegi) dan warga dan/atau Para Penggugat secara tegas menolaknya";
- Dengan demikian maksud gugatan Para Penggugat adalah menuntut pelaksanaan ganti rugi pembebasan lahan/tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
- Bahwa dasar dan ketentuan yang mengatur tentang pengadaan tanah bagi



pembangunan untuk kepentingan umum adalah Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 jo Peraturan Kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007;

- Bahwa pembebasan tanah milik Para Penggugat untuk pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok pada saat gugatan ini diajukan masih dalam proses pelaksanaan pembebasan dan pembayaran ganti rugi dimana baru pada tanggal 7 Januari 2014, Tim Pengadaan Tanah menyampaikan permohonan penetapan konsinyasi terhadap sisa objek Tanah yang belum dapat dibebaskan untuk Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Akses Tanjung Priok;
- Bahwa dari uraian Tergugat I tersebut di atas cukup jelas menunjukkan fakta bahwa pembebasan dan proses ganti rugi lahan yang diperlukan bagi pembangunan untuk kepentingan umum pembangunan jalan tol akses tanjung Priok tersebut masih dalam proses pembebasan dan pembayaran ganti rugi yang dilakukan dan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Kota Administrasi Jakarta Utara dan Tim Pengadaan Tanah (TPT) berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku yaitu Perpres Nomor 36 Tahun 2005 jo Perpres Nomor 65 Tahun 2006 jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu proses pelaksanaan pembebasan dan pemberian ganti rugi tersebut adalah gugatan yang prematur (*driatoria exeptie*), sehingga sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

C. Eksepsi Prosesual;

1. Para Penggugat menempatkan Turut Tergugat sebagai pihak yang posisinya sama dengan Tergugat;
 - Bahwa Para Penggugat telah menetapkan dan menarik pihak dalam gugatan yaitu Pemerintah RI. *qq* Menteri Pekerjaan Umum *qq* Dirjen Bina Marga *qq* Ketua Satuan Kerja Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok sebagai Tergugat I dan Pemerintah RI *qq* Menteri Dalam Negeri *qq* Gubernur Provinsi DKI Jakarta *qq* Walikota Jakarta Utara *qq* Ketua Tim P2T Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok Jakarta Utara sebagai Tergugat II dan Pemerintah RI *qq* Kepala BPN Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai Turut Tergugat I;
 - Bahwa kualifikasi Turut Tergugat dalam perkara perdata hanya tunduk



pada isi putusan Hakim Pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan). Dalam praktek istilah Turut Tergugat harus diikutsertakan sebagaimana termuat dalam putusan Mahkamah Agung tertanggal 6 Agustus 1973 Nomor 663 K/Sip/1971 dan tertanggal 1 Agustus 1973 Nomor 1038 K/Sip/1972, sebagaimana termuat dalam Yurisprudensi Indonesia, diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, penerbitan I-II-III-IV/73, halaman 58 dan 225, pada pokoknya menerangkan mereka Turut Tergugat dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim;

- Bahwa Turut Tergugat adalah pihak yang dinyatakan sebagai Turut Tergugat yang harus disertakan menjadi pihak dalam suatu gugatan. Dalam pelaksanaan hukuman putusan Hakim, pihak Turut Tergugat tidak ikut menjalankan hukuman sebagaimana yang diputus untuk Tergugat, namun hanya patuh dan tunduk terhadap isi putusan tersebut;
- Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat telah menguraikan perbuatan Turut Tergugat yang telah melakukan suatu perbuatan bersama-sama dengan Para Tergugat hal tersebut sebagaimana termuat dalam dalil gugatan pada halaman 11 angka 6 yang menyebutkan "penandaan batas-batas lahan yang harus dibebaskan terhadap tanah milik Para Penggugat guna kepentingan proyek pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok yang dilakukan oleh Para Tergugat dan/atau Para Turut Tergugat tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat";
- Bahwa selanjutnya Para Penggugat dalam dalil gugatannya halaman 21 s/d halaman 22 huruf d s/d huruf g menguraikan sebagai berikut: hal tersebut membuktikan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melalaikan atau mengabaikan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas bertindak: cermat atau asas kecermatan, asas motivasi untuk setiap keputusan, asas perlindungan atas pandangan atau cara hidup pribadi dan asas penyelenggara kepentingan umum (*vide* dalil gugatan halaman 21 s/d 22 huruf d s/d g);
- Bahwa selain itu dalam uraian posita gugatan Para Penggugat halaman 19 Sub III pada angka 1 Para Penggugat pada pokoknya menguraikan bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat memiliki kewajiban hukum dan tanggung jawab untuk menghormati, melindungi, menegakkan Hak Asasi Manusia. Kewajiban dan tanggung jawab ini tidak hanya amanat undang-undang tetapi merupakan amanat konstitusi. Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melanggar



kewajiban konstitusi Para Penggugat yang diatur dalam Pasal 261 ayat (4), ayat (5), Pasal 34 ayat (2), ayat (3) Undang Undang Dasar 1945, melanggar Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, melanggar Undang Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Covenant on Economic, social and cultural rights*;

- Bahwa berdasarkan uraian di atas terdapat fakta bahwa Para Penggugat telah menempatkan Turut Tergugat sebagai pihak yang sama posisinya dengan Tergugat, Para Penggugat telah mendalilkan Turut Tergugat melakukan perbuatan sebagaimana perbuatan yang dituduhkan kepada Para Tergugat;
 - Bahwa gugatan Para Penggugat yang memposisikan kedudukan Turut Tergugat sama dan sejajar dengan Para Tergugat adalah gugatan yang cacat formil, sehingga sudah selayaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Eksepsi Gugatan Salah Pihak;
- a. Adanya kekeliruan terhadap pihak yang digugat;
- Dalam gugatan *a quo* Para Penggugat telah menarik pihak Menteri Dalam Negeri *qq* Gubernur Provinsi DKI Jakarta *qq* Walikota Jakarta Utara *qq* Ketua Tim P2T Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok Jakarta Utara sebagai Tergugat II;
 - Bahwa singkatan dari *qq* adalah *qualitate quo* (Bahasa latin) yang artinya mewakili (secara legal) Tergugat;
 - Bahwa Para Penggugat telah salah dan keliru dalam menarik para pihak tersebut di atas yang dijadikan satu dalam kapasitasnya mewakili Tergugat II, karena fakta hukumnya baik Menteri Dalam Negeri, Gubernur Provinsi DKI Jakarta, Walikota Jakarta Utara maupun Ketua Tim P2T Pembangunan Jalan Tol Akses Priok Jakarta Utara, mempunyai tugas, fungsi, kewenangan dan tanggung jawab yang berbeda satu sama lainnya dalam pembebasan lahan Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok, sehingga kedudukan Tergugat II dalam perkara *a quo* tersebut tidak dapat diwakili menjadi satu oleh para pihak tersebut di atas dalam menjalankan tugas, fungsi, kewenangan dan tanggung jawab yang berbeda satu sama lainnya dalam pembebasan lahan proyek;
 - Bahwa tugas dan kewenangan serta tanggung jawab masing-masing pihak sebagai berikut:



- (1) Menteri Dalam Negeri mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam negeri untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara;
- (2) Gubernur sebagai wakil Pemerintah memiliki tugas melaksanakan urusan pemerintahan meliputi:
 - a) Koordinasi penyelenggaraan pemerintahan antara pemerintah daerah provinsi dengan instansi vertikal, dan antar instansi vertikal di wilayah provinsi yang bersangkutan;
 - b) Koordinasi penyelenggaraan pemerintahan antara pemerintah daerah provinsi dengan pemerintah daerah Kabupaten/kota di wilayah Provinsi yang bersangkutan;
 - c) Koordinasi penyelenggaraan pemerintahan antar pemerintahan daerah Kabupaten/Kota di wilayah Provinsi yang bersangkutan;
 - d) Koordinasi dalam penyusunan, pelaksanaan, dan pengendalian serta evaluasi RPJPD, RPJMD, dan RKPD Kabupaten dan Kota agar mengacu pada RPJPD, RPJMD, dan RKPD Provinsi serta RPJPN, RPJMN, dan RKP serta kebijakan pembangunan nasional yang ditetapkan oleh pemerintah Koordinasi pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan dekonsentrasi dan tugas pembantuan di daerah Provinsi dan Kabupaten/Kota;
- (3) Walikota Jakarta Utara memiliki wewenang:
 - a) Teknis Administratif yaitu setiap pelaksanaan tugas yang menyangkut segi teknis;
 - b) Teknis Operasionai yaitu penentuan kebijakan pelaksanaan tugas (*Policy Executing*, bukan *Policy Making*);
 - c) Koordinatif Teritorial yaitu pemimpin pengkoordinasian dari segala gerak langkah potensi yang ada dalam wilayah setempat.
- (4) Panitia Pengadaan Tanah (P2T) mempunyai tugas:
 - a) Mengadakan penelitian dari inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
 - b) Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;



- c) Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
 - d) Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik melalui tatap muka, media cetak, maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dari/atau pemegang hak atas tanah;
 - e) Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
 - f) Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
 - g) Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;
 - h) Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten;
- Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas jelas para pihak yang ditarik tersebut di atas tidak dapat dijadikan satu/dicampuradukkan kapasitas dan kedudukan hukum dalam mewakili Tergugat II, karena akan menimbulkan kekeliruan dan kerancuan terhadap tugas, fungsi, kewenangan dan tanggung jawab masing-masing pihak tersebut di atas yang tidak diuraikan secara jelas, yang secara formil Para Penggugat perlu memperjelas dan mempertegas peranan masing-masing sehubungan dengan ganti kerugian yang dituntut oleh Para Penggugat;
- Oleh karena itu terbukti gugatan Para Penggugat kabur/tidak Jelas;
- b. Para Penggugat keliru dalam menetapkan pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
- Bahwa Para Penggugat telah menarik dan menetapkan Para Tergugat yaitu Pemerintah RI. *qq* Menteri Pekerjaan Umum *qq* Dirjen Bina Marga *qq* Ketua Satuan Kerja Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok sebagai Tergugat I dan Pemerintah RI. *qq* Menteri



Dalam Negeri *qq* Gubernur Provinsi DKI Jakarta *qq* Walikota Jakarta Utara *qq* Ketua Tim P2T Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok sebagai Tergugat II, gugatan Para Penggugat pada pokoknya meminta supaya Para Tergugat melakukan pembayaran ganti rugi pembebasan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok dengan harga sebesar Rp35.000.000,00/m² berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 207/Pdt/P/2012/PN.Jkt.Ut;

- Bahwa Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok tersebut adalah Kementerian Pekerjaan Umum selanjutnya dibentuk Tim Pengadaan Tanah (TPT) berdasarkan SK Nomor 30/KPTS/M/2011 tanggal 14 Februari 2011;
- Bahwa tugas dan fungsi dari Tim Pengadaan Tanah (TPT) tersebut adalah:
 - a) Membantu Panitia Pengadaan Tanah melakukan penyuluhan dan sosialisasi kepada pemegang hak atas tanah;
 - b) Melakukan musyawarah mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dengan pemegang hak atas tanah;
 - c) Berdasarkan daftar inventaris dan surat keputusan penetapan harga dan pejabat yang berwenang, membuat daftar nominatif untuk ditandatangani oleh Panitia Pengadaan Tanah dan Tim Pengadaan Tanah sebagai dasar pembayaran ganti rugi;
 - d) Melaksanakan pembayaran ganti rugi hak atas tanah, bangunan dan benda lain yang berkaitan dengan tanah termasuk bangunan utilitas dan jaringan utilitas;
 - e) Mengajukan permohonan hak atas tanah dan memproses permohonan sertifikasi tanah atas nama Republik Indonesia *cq.* Kementerian Pekerjaan Umum, sekaligus sebagai pemegang kuasa dan unit Eselon I dalam pengurusan hak atas tanah tersebut;
 - f) Melaksanakan pengamanan fisik (pemasangan patok Rumija, papan nama kepemilikan), dokumen penguasaan hak atas tanah (sertifikat), peta/gambar situasi tanah dan dokumen pembebasan tanah;
 - g) Melakukan monitoring pembayaran pajak yang berkaitan dengan ikatan kontrak pihak ketiga dalam rangka pengadaan tanah atau kewajiban pajak-pajak pihak lain;



- h) Membuat dan menyampaikan laporan secara berkala kepada Direktorat Bina Teknik Direktorat Jenderal Bina Marga sekurang-kurangnya satu kali dalam satu bulan pada Minggu Pertama dan pada akhir kegiatan melaporkan penyelesaian pengadaan tanah serta menyerahkan dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan tanah kepada Direktorat Jenderal Bina Marga melalui Direktorat Bina Teknik:
- i) Menyampaikan laporan penyelesaian pembebasan tanah dalam rangka serah terima tanah bebas untuk kepentingan dimulainya pekerjaan Konstruksi;
- Bahwa ketentuan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 menyebutkan "Berdasarkan keputusan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) atau Pasal 41 ayat (6) dan ayat (7), Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Kota memerintahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk melakukan pembayaran pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 dalam jangka waktu:
 - a. Paling lama 60 (enam puluh) hari sejak tanggal keputusan tersebut ditetapkan apabila bentuk ganti rugi berupa uang; atau
 - b. Yang disepakati pemilik dengan instansi pemerintah yang memerlukan tanah apabila ganti rugi dalam bentuk selain uang;
 - Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tersebut apabila dihubungkan dengan tugas dan fungsi Tim Pengadaan Tanah (TPT) yang sudah dibentuk maka Kementerian Pekerjaan Umum yang memerlukan Tanah atas dasar perintah dari Panitia Pengadaan Tanah (P2T) akan melakukan pembayaran ganti rugi melalui TPT yang sudah dibentuk, bukan melalui Satuan Kerja (Satker) karena pada pokoknya tugas dan Fungsi Satuan Kerja adalah melakukan pengawasan pada pelaksanaan pekerjaan konstruksi bukan melakukan pengurusan dan atau pembayaran ganti rugi pembebasan tanah:
 - Bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* Para Penggugat pada pokoknya meminta supaya dibayarkan ganti rugi pembebasan tanah maka adalah salah dan keliru apabila Para Penggugat menarik satuan kerja sebagai Tergugat I semestinya yang ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* adalah Tim Pengadaan Tanah (TPT),



karena tugas dan fungsi satuan kerja dalam rangka pembangunan Jalan Akses Tanjung Priok bukan sebagai tim yang melakukan pembayaran ganti rugi tanah;

- Bahwa berdasarkan uraian Tergugat I di atas sudah cukup alasan untuk menyatakan bahwa Para Penggugat telah keliru dalam menarik Satuan Kerja (Satker) sebagai pihak Tergugat I, dengan demikian cukup alasan untuk menyatakan bahwa Para Penggugat keliru dalam menetapkan pihak yang ditank sebagai Tergugat, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak;

- Bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya angka 17 halaman 14 menyebutkan "Para Penggugat mencoba untuk menyampaikan keberatan atas kondisi yang tidak ada kejelasan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta sebagaimana yang diatur dalam Undang Undang yang berlaku bahwa keberatan dapat disampaikan ke tingkatan provinsi dalam hal pembebasan tanah. Sampai pada akhirnya pada tanggal 6 Maret 2013 atas undangan dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta berlangsung pertemuan di Kantor Gubernur DKI Jakarta Gedung Balai Kota Ruang Rapat TPUT, namun pertemuan dimaksud tidak berlangsung tanpa menghasilkan keputusan apapun karena ketidakhadiran Gubernur DKI Jakarta;
- Bahwa selanjutnya dalam posita gugatannya pada angka 18 halaman 14 Para Penggugat mendalilkan: "Bahwa telah dibuat dan disampaikan kepada Sekretaris daerah selaku Ketua Panitia Pembebasan Tanah (P2T) tingkat Provinsi DKI Jakarta Surat Para Penggugat tertanggal 10 Juli 2013 dengan Nomor Surat 03/WRG83/K/VII/2013 perihal keberatan masyarakat atas nilai ganti rugi tanah untuk kepentingan pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok: Atas surat dari Para Penggugat tersebut direspon dengan undangan pertemuan oleh Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta guna membahas hal dimaksud dengan Surat Undangan Nomor 2756/-1.711 tanggal 12 September 2013 bertempat diruang rapat sesuai undangan, rapat dibatalkan oleh Saleh seorang Staff Biro Hukum Pemerintah Provinsi DKI Jakarta karena tidak ada Pejabat dilingkungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang dapat hadir;
- Bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat tersebut jelas ada keterkaitan antara maksud dan keinginan Para Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan ganti rugi tanah dengan Gubernur DKI Provinsi Jakarta



dan Sekretaris Kota Provinsi Jakarta, dalam hal adanya keterkaitan kepentingan Para Penggugat dengan Gubernur dan Sekretaris Kota Provinsi Jakarta tersebut semestinya Para Penggugat secara langsung menarik Gubernur dan Sekretaris Kota Provinsi DKI Jakarta sebagai pihak dalam perkara *a quo*, namun faktanya Para Penggugat tidak menarik Gubernur dan Sekretaris Kota Provinsi DKI Jakarta secara langsung sebagai pihak dalam perkara *a quo* melainkan menarik Pemerintah RI *qq* Menteri Dalam Negeri *qq* Gubernur Provinsi DKI Jakarta *qq* Walikota Jakarta Utara *qq* Ketua Tim P2T Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok Jakarta Utara sebagai Tergugat II. Dengan demikian sudah cukup alasan untuk menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak, dan sudah sepantasnya untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II:

A. *Kompetensi Absolut* (Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara *a quo*);

1. Bahwa pada bagian gugatan, Para Penggugat keberatan atas "Pengumuman Penetapan Ketua Panitia Pembebasan Tanah (P2T) Jakarta Utara tentang Nilai Ganti Rugi sebesar Rp12.000.000,00/m²";
2. Bahwa oleh karena Para Penggugat secara tegas menolak nilai ganti rugi sebesar Rp12.000.000,00/m² yang ditetapkan oleh Ketua Panitia Pembebasan Tanah (P2T) Jakarta Utara, yang mana hal tersebut merupakan tindakan administrasi oleh Pejabat Tata Usaha Negara, maka berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang berhak memeriksa dan memutus perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);

B. Gugatan Para Penggugat salah alamat;

3. Bahwa dalam gugatannya *a quo* Para Penggugat menempatkan Pemerintah RI. *cq* Menteri Pekerjaan Umum *cq* Dirjen Bina Marga *cq* Ketua Satuan Kerja Pembangunan Jalan To Akses Tanjung Priok sebagai Tergugat I;
4. Bahwa Satuan Kerja Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok adalah merupakan suatu satuan kerja yang hanya sebagai pelaksana pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok berdasarkan Surat Perintah Menteri Pekerjaan Umum *cq* Dirjen Bina Marga *cq* Ketua Tim Pengadaan



Tanah Akses Tol Tanjung Priok sehingga gugatan Para Penggugat seharusnya ditujukan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah Akses Tol Tanjung Priok, dengan demikian gugatan Para Penggugat salah alamat sahingga gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);

C. Gugatan Para Penggugat kurang pihak;

5. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat tidak mengikutsertakan Ketua Tim Pengadaan Tanah Akses Tol Tanjung Priok sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
6. Bahwa Ketua Tim Pengadaan Tanah Akses Tol Tanjung Priok ini merupakan instansi yang berkompeten dalam penentuan ganti rugi untuk menunjuk lembaga apresial yang menaksir harga tanah, melaksanakan musyawarah harga dan melakukan pembayaran ganti rugi;
7. Bahwa dengan tidak diikutsertakan Ketua Tim Pengadaan Tanah Akses Tol Tanjung Priok dalam perkara *a quo*. Maka gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);

D. Gugatan Para Penggugat *Prematur*;

8. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan merasa dirugikan dengan peristiwa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II pembayaran ganti rugi berdasarkan SK P2T sebesar Rp12.000.000,00/m²;
9. Bahwa dalil tersebut adalah tidak benar karena pembayaran ganti rugi berdasarkan SK P2T sebesar Rp12.000.000,00/m² belum dialami oleh Para Penggugat dengan demikian gugatan Para Penggugat adalah *prematuur* sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);

E. Gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*);

10. Bahwa peristiwa hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya poin 4 (empat) dan 7 (tujuh) antara lain disebutkan:
 - a. Pelaksanaan pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok berdampak berkurangnya nilai sosial ekonomis lahan tersebut, dampak polusi akibat pembangunan;
 - b. "... pematokan dan/atau penandaan batas-batas lahan yang terkena pembebasan yang dilakukan tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat serta timbulnya dampak negatif akibat proyek pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok yang menimbulkan kerugian yang nyata dan menghilangkan hak-hak Para Penggugat";



11. Bahwa di dalam petitumnya Para Penggugat menuntut dengan tuntutan antara lain untuk menyatakan Penetapan Nomor 207/Pdt/P/2012/PNJkt.Ut., tentang nilai harga ganti rugi tanah sah serta memiliki kekuatan hukum masyarakat yang nota benenya adalah penetapan yang dilakukan atas permohonan sepihak dari Para Penggugat waktu itu dan keberatan dengan Pengumuman/Surat Keputusan Panitia Pembebasan Tanah Jakarta Utara atas nilai ganti rugi berdasarkan tim Apparisar sebesar Rp12.000.000,00/m²;
 12. Bahwa apabila Para Penggugat mendalilkan kerugian akibat tindakan yang dilakukan oleh Tergugat seperti yang didalilkan tersebut pada poin 10 huruf (a dan b) di atas, maka seyogyanya Para Penggugat menuntut ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum tersebut bukan menuntut nilai ganti rugi tanah atau menuntut agar ganti rugi ditetapkan sesuai Penetapan Nomor 207/Pdt/P/2012/PN Jkt.Ut., dan apabila Para Penggugat keberatan atas Surat Keputusan Ketua P2T Jakarta Utara maka seharusnya Para Penggugat melakukan gugatan atas Surat Keputusan dimaksud ke badan peradilan lain bukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
 13. Bahwa Para Penggugat telah merubah petitum gugatannya sesuai suratnya tertanggal 4 Maret 2014 tetapi tidak melakukan perubahan fundamen petendinya, akibatnya tidak terdapat keterkaitan antara fundamen petendi dengan petitum (tuntutan) yaitu dijadikannya Penetapan Nomor 207/Pdt/P/2012/PN Jkt.Ut., (*vide* poin 12 s/d 16 Surat gugat) dan Keputusan Panitia Pembebasan Tanah Jakarta Utara tentang nilai ganti rugi tanah;
 14. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas poin 10, 11, 12 dan 13 antara peristiwa yang didalilkan dengan tuntutan tidak terdapat hubungan hukum dan dapat dikualifisir bahwa gugatan Para Penggugat kabur (*obscur libel*), sehingga gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);
- F. Surat Kuasa Para Penggugat cacat hukum/Para Penggugat tidak mempunyai kualitas mengajukan gugatan;
15. Bahwa gugatan Para Penggugat diajukan atas kuasa Rohayah, Cs. (47 orang), surat kuasa tersebut adalah cacat hukum dan tidak (mempunyai kualitas mengajukan gugatan karena:
 - 15.1. Bahwa pemberi kuasa atas nama Sdr. Mardhani Katumin (Penggugat Nomor Urut 27) telah menerima ganti rugi pembebasan tanahnya sehingga Sdr. Mardhani Katumin tidak dapat lagi



bertindak memberi kuasa menuntut ganti rugi atas tanahnya yang telah dilepaskan haknya;

15.2. Bahwa pemberi kuasa atas nama Sdr. Mujinah (Penggugat Nomor Urut 43) bidang tanahnya tidak termasuk yang terkena atau disebutkan untuk pelebaran Jalan Tol Akses Tanjung Priok, sehingga tidak dapat berkedudukan sebagai pemberi kuasa dalam perkara ini;

16. Bahwa atas dasar uraian-uraian tersebut di atas Sdr. H. Mardhani Katumin dan Sdr. Mujinah tidak mempunyai hubungan hukum dengan Akses Tol Tanjung Priok, dengan demikian surat kuasa cacat hukum dan tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan sehingga gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verkiard*);

Eksepsi Turut Tergugat:

1. *Kompetensi Absolut* Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

- Bahwa pada bagian gugatan Para Penggugat keberatan atas Pengumuman Penetapan Ketua Panitia Pembebasan Tanah (P2T) Jakarta Utara tentang nilai ganti rugi sebesar Rp12.000.000,00/m²;
- Bahwa oleh karena Para Penggugat secara tegas menolak nilai ganti rugi sebesar Rp12.000.000,00/m² yang ditetapkan oleh Ketua Panitia Pembebasan Tanah (P2T) Jakarta Utara yang mana hal tersebut merupakan tindakan Administrasi oleh Pejabat Tata Usaha Negara, maka berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang Undang Nomor 9 Tahun 2001 yang berhak memeriksa dan memutus perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklike verkiard*);

2. Gugatan Para Penggugat kurang pihak;

- Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat tidak mengikutsertakan Ketua Pengadaan Tanah Akses Tol Tanjung Priok sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- Bahwa Ketua Tim Pengadaan Tanah Akses Tol Tanjung Priok ini merupakan instansi yang berkompeten dalam penentuan ganti rugi untuk menunjuk lembaga apresial yang menaksir harga tanah, untuk melaksanakan musyawarah harga dan melakukan pembayaran tentang ganti rugi;
- Bahwa dengan tidak diikutsertakan Ketua Tim Pengadaan Tanah Akses Tol Tanjung Priok dalam perkara *a quo*, maka gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak dengan demikian gugatan Para Penggugat harus



dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);

3. Gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*);

- Bahwa peristiwa hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya poin 7 antara lain disebutkan pematokan atau penandaan batas-batas lahan yang terkena pembebasan tanah yang dilakukan tanpa seizin, tanpa sepengetahuan Para Penggugat serta timbulnya dampak negatif akibat proyek pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok yang menimbulkan kerugian yang nyata dan menghilangkan hak-hak Para Penggugat;
- Bahwa apabila Para Penggugat mendalilkan kerugian akibat tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat I maka Para Penggugat menuntut ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum tersebut bukan menuntut nilai ganti rugs tanah melainkan menuntut agar ditetapkan sesuai Penetapan Nomor 207/PdtiP/20121PN Jkt.Ut., sedangkan apabila Para Penggugat keberatan atas surat keputusan Ketua P2T Jakarta Utara maka seharusnya Para Penggugat melakukan gugatan atas surat keputusan dimaksud ke Badan Peradilan Main bukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
- Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas antara peristiwa yang didalilkan dengan tuntutan tidak ada hubungan hukum dan dapat dikualisir bahwa gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*), sehingga gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvakiike verblaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 475/Pdt.G/2013/PN Jkt.Ut., tanggal 19 Agustus 2014 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan harga tanah milik Para Penggugat yang dijadikan proyek pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok yang dikerjakan oleh Tergugat I dan Tergugat II setiap 1 m² (satu meter persegi) sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi seluruh tanah milik Para Penggugat setiap 1 m² (satu meter persegi) sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), sebelum dijadikan



proyek pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok oleh Tergugat I dan Tergugat II;

4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
5. Menyatakan sisa bidang-bidang tanah dan bangunan Para Penggugat yang tidak dipergunakan untuk proyek pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok yang tidak layak huni, layak usaha atau layak pakai tetap dilakukan pembayaran oleh Tergugat I dan Tergugat II;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp2.536.000,00 (dua juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat dan Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 717/Pdt/2014/PT DKI., tanggal 19 Desember 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 19 Agustus 2014, Nomor 475/Pdt.G/2013/PN Jkt.Ut., yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut;

Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Pembanding semula Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Tergugat semula Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 02 Maret 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal tanggal 04 Maret 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Maret 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 475/Pdt.G/2013/PN Jkt.Ut., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 dan 25 Maret 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada: Para Tergugat/Para Pembanding dan Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 16 Maret 2015 dan 23 Maret 2015;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat-Turut Tergugat/Para Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang masing-masing pada tanggal 27 Maret 2015, 30 Maret 2015, dan 07 April 2015;

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

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

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat tidak akan mungkin mengajukan gugatan ulang kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Sebab, Para Pemohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat sangat yakin bahwa Penempatan Pemerintah RI *qq* Kepala BPN RI *qq* Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta *qq* Kepala Kantor BPN Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai Turut Tergugat sudah tepat. Yaitu dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya telah salah dalam menerapkan hukum dalam perkara ini yaitu dalam mempertimbangkan alasan-alasan dan pertimbangan hukumnya. Sebab, Hakim Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan secara cermat dan teliti dalam mempelajari putusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam eksepsi yang pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat. Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan-alasan sebagaimana putusannya pada halaman 19 dan 20:

- Bahwa Para Penggugat telah menetapkan dan menarik pihak dalam gugatan yaitu Pemerintah RI *qq* Menteri Pekerjaan Umum *qq* Dirjen Bina Marga *qq* Ketua Satuan Kerja Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok, sebagai Tergugat I dan Pemerintah RI *qq* Menteri Dalam Negeri RI *qq* Gubernur Provinsi DKI Jakarta *qq* Walikota Jakarta Utara *qq* Ketua Tim P2T Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok Jakarta Utara sebagai

Halaman 47 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015

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

Tergugat II dan Pemerintah RI *qq* Kepala BPN RI *qq* Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta *qq* Kepala Kantor BPN Kota Administratif Jakarta Utara, sebagai Turut Tergugat;

- Bahwa kualifikasi Turut Tergugat dalam perkara perdata hanya tunduk pada isi putusan Hakim Pengadilan karena Turut Tergugat tidak melakukan suatu perbuatan. Menurut putusan Mahkamah Agung tertanggal 6 Agustus 1973 Nomor 663 K/Sip/1971 dan tanggal 1 Agustus 1973 Nomor 1038 K/Sip/1972, pada pokoknya menerangkan mereka Turut Tergugat dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim;
- Bahwa dalam pelaksanaan hukuman putusan Hakim, pihak Turut Tergugat tidak ikut menjalankan hukuman sebagaimana yang diputus untuk Tergugat, namun hanya tunduk dan patuh terhadap isi putusan tersebut;
- Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat telah menguraikan perbuatan Turut Tergugat yang telah melakukan suatu perbuatan bersama-sama dengan Para Tergugat sebagaimana termuat dalam dalil gugatan pada halaman 11 angka 6 yang menyebutkan: "penandaan batas-batas lahan yang harus dibebaskan terhadap tanah milik Para Penggugat guna kepentingan Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok yang diakukan oleh Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat tanpa izin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat";
- Bahwa dalil gugatan Para Penggugat halaman 21 s/d halaman 22 huruf d s/d menguraikan: hal tersebut membuktikan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melalaikan atau mengabaikan asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas bertindak cermat: cermat atau asas kecermatan, asas motivasi untuk setiap keputusan, asas perlindungan atas pandangan atau cara hidup pribadi dan asas penyelenggaraan kepentingan umum;
- Bahwa pada halaman 19 sub III pada angka 1 Para Penggugat pada pokoknya menguraikan bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat memiliki kewajiban hukum dan tanggung jawab untuk menghormati, melindungi, menegakkan hukum;

Bahwa dalam pertimbangannya Pengadilan Tinggi Jakarta, berdasarkan uraian tersebut di atas terdapat faktor bahwa Para Penggugat telah menempatkan Turut Tergugat sebagai pihak yang sama posisinya dengan Tergugat yaitu melakukan perbuatan sebagaimana perbuatan yang dituduhkan kepada Para Tergugat, sehingga gugatan Para Penggugat cacat formil suriah selayaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa menurut Para Pemohon Kasasi semula Para Terbanding/Para

Halaman 48 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015

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)



Penggugat untuk selanjutnya disebut "Pemohon" pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta, seperti ini adalah keliru. Sebab, penempatan Turut Tergugat sudah tepat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- 1) Bahwa tidak benar Pemohon telah menempatkan Turut Tergugat sebagai pihak yang sama posisinya dengan Tergugat;
- 2) Bahwa tujuan Pemohon menggugat Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah semata-mata guna mencari keadilan serta mendapatkan kepastian hukum atas lahan milik Para Penggugat yang terkena Pembebasan Lahan Guna Kepentingan Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok;
- 3) Bahwa oleh karena berbagai upaya yang dilakukan oleh Pemohon tidak membuahkan hasil serta menemui jalan buntu, maka Pemohon mencari keadilan dengan mendaftarkan gugatan pelaksanaan pembayaran ganti rugi pembebasan lahan guna kepentingan Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
- 4) Bahwa Pemohon dalam gugatannya telah menggugat Pemerintah RI *qq* Menteri Pekerjaan Umum *qq* Dirjen Bina Marga *qq* Ketua Satuan Kerja Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok, sebagai Tergugat I, Pemerintah RI *qq* Menteri Dalam Negeri RI *qq* Gubernur Provinsi DKI Jakarta *qq* Walikota Jakarta Utara *qq* Ketua Tim P2T Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok, sebagai Tergugat II dan Pemerintah RI *qq* Kepala BPN RI *qq* Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta *qq* Kepala Kantor BPN Kota Administrasi Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;
- 5) Bahwa Pemohon tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya pada halaman 21 alinea kedua yang berbunyi "menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Pembanding semula Turut Tergugat didalilkan telah bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum, maka menurut hemat Pengadilan Tinggi seharusnya Pembanding semula Turut Tergugat harus ditempatkan kedudukannya sama dengan Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II yaitu dengan cara Pembanding semula Turut Tergugat dijadikan sebagai Tergugat III bukan sebagai Turut Tergugat;
- 6) Bahwa pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi sebagaimana tersebut di atas, menurut Pemohon pertimbangan yang demikian adalah tidak tepat dan keliru dalam memahami konstruksi hukum sebab berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 546 K/Sip/1970 yaitu:



"dalam hukum acara perdata inisiatif ada pada Pengugat, maka Penggugat mempunyai pengaruh yang besar terhadap jalannya perkara setelah berperkara diajukan ia dalam batas-batas tertentu dapat mengubah atau mencabut kembali gugatannya termasuk dalam menentukan siapa yang akan digugat dimana tentu Penggugat tahu siapa yang dirasa telah melanggar haknya dan merugikan dirinya";

Selanjutnya pula menurut Moh. Taufik Makarao, S.H., M.H., dalam bukunya pokok-pokok hukum acara perdata menyatakan bahwa "dalam hukum acara perdata inisiatif ada pada Penggugat, maka Penggugat mempunyai pengaruh yang besar terhadap jalannya perkara, setelah berperkara diajukan, ia dalam batas-batas tertentu dapat mengubah atau mencabut kembali gugatannya termasuk dalam menentukan siapa yang akan digugat dimana tentu Penggugat tahu siapa yang dirasa telah melanggar haknya dan merugikan dirinya";

- 7) Bahwa pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi sebagaimana tersebut di atas, menurut Pemohon pertimbangan yang demikian adalah tidak tepat dan keliru dalam memahami konstruksi hukum sebab berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1642 K/Pdt/2005 adalah karena "dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap;
- 8) Dalam praktik persidangan perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang atau pihak-pihak yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Diikutsertakannya para pihak yang dirasa Turut Tergugat adalah orang atau lembaga yang menurut Penggugat tidak menjadikannya sebagai sasaran utama, hanya berperan sebagai Pengugat apa yang menjadi sasaran utamanya;
- 9) Berbicara tentang kriteria kaburnya sebuah surat gugatan (tidak terpenuhinya formalitas gugatan) dalam ketentuan Hukum Acara (baik dalam HIR/R.Bg.) tidak secara rinci diatur, bahkan dalam HIR/R.Bg. tidak dikenal dengan istilah Turut Tergugat. Abdul Manan dalam bukunya; Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama menyebutkan perkataan Turut Tergugat diikutsertakan dalam perkara/gugatan hanya untuk melengkapi pihak-pihak yang berperkara, dalam petitum mereka hanya sekedar dimohon agar tunduk dan taat



terhadap putusan pengadilan. Tidak rincinya pengaturan dalam HIR/R.Bg. dan pernyataan "hanya untuk melengkapi" membuat penafsiran yang majemuk diantara hakim-hakim, baik antar hakim tingkat pertama, hakim tingkat banding, bahkan hakim tingkat Kasasi.

- 10) Bahwa dengan tidak dikenalnya istilah Turut Tergugat dalam HIR/R.BG istilah Turut Tergugat tidak dikenal dalam hukum acara perdata melainkan timbul dan berkembang dalam praktik pengadilan. Menurut yurisprudensi, gugatan ditujukan kepada yang secara nyata menguasai barang sengketa (putusan Mahkamah Agung 1 Agustus 1983 Nomor 1072 K/Sip/1982). Sedangkan istilah Turut Tergugat yang digunakan untuk menyebut bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban melakukan sesuatu namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan maka harus diikutsertakan;

Disebutkan sebagai Turut Tergugat dimaksudkan agar orang-orang bukan para pihak yang bersengketa (Penggugat dan Tergugat) demi lenakapnva pihak-pihak, maka orang yang bukan pihak yang bersengketa tersebut harus diikutsertakan dalam gugatan Penggugat sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan Hakim. Hal ini menjadi suatu yurisprudensi sebagaimana diputus Mahkamah Agung tanggal 28 Januari Nomor 201 K/Sip/1974;

- 11) Bahwa Pemohon menempatkan Pemerintah RI *qq* Kepala BPN RI *qq* Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta *qq* Kepala Kantor BPN Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai Turut Tergugat karena yang melakukan pembayaran ganti rugi atas tanah milik Pemohon yang digunakan untuk pembebasan tanah untuk Akses Tol Tanjung Priok merupakan domain/kewajiban Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak pelaksana pembangunan dan yang membutuhkan tanah milik Pemohon; Pemohon menolak dan berbeda pendapat dengan Pengadilan Tinggi atas diterimanya eksepsi Para Pembanding yang diterima Hakim Pengadilan Tinggi yaitu sebagai berikut:

Bahwa menurut Pemohon alasan ditolakny gugatan Pemohon karena menurut Hakim Pengadilan Tinggi Pemohon tidak tepat menempatkan Turut Tergugat yang menurut Hakim Pengadilan Tinggi seharusnya tidak hanya melihat pada objek eksepsi saja. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 136 HIR bahwa eksepsi itu harus diartikan sebagai perlawanan Tergugat yang tidak mengenai pokok persoalannya, melainkan misalnya hanya mengenai acara belaka. Eksepsi itu macam-macamnya seperti berikut:



- a. *Declinatoire exeptie*, yaitu yang mengajukan perlawanan, bahwa pengadilan tidak berkuasa mengadili atau bahwa tuntutan terhadapnya itu batal;
- b. *Dilatoire exeptie*, yaitu yang mengajukan perlawanan, bahwa tuntutannya belum sampai waktunya untuk diajukan, di antaranya oleh karna masih ada surat perjanjian yang belum dipenuhi: atau oleh karena jangka waktunya belum terlewat atau oleh karena Tergugat masih sedang berada di dalam waktu pertimbangan;
- c. *Paremptoire exeptie*, yaitu yang mengajukan perlawanan mutlak terhadap tuntutan Penggugat, misalnya karena perkaranya sudah usang atau daluwarsa, oleh karena yang digugat telah diberikan pembebasan dari utangnya, atau oleh karena telah diadakan perhitungan bayar-membayar atau oleh karena telah ada keputusan pengadilan yang tidak dapat digugat lagi;

Bahwa eksepsi/tangkisan telah dibatasi oleh undang-undang sebagaimana disebutkan di atas yaitu hanya *declinatoire exeptie*, *dilatoire exeptie*, *paremptoire exeptie* dengan demikian tangkisan atas salahnya penempatan Turut Tergugat tidak dapat mengurangi kualitas gugatan yang telah diajukan. Ditempatkan posisinya sebagai Tergugat sebagaimana dijelaskan dalam putusan halaman 20 Pemohon menolak dan berbeda pendapat dengan Hakim Pengadilan Tinggi disebabkan sebagaimana awal gugatan ini diajukan ialah untuk menuntut Tergugat I dan Tergugat II melakukan pembayaran atas tanah milik Pemohon yang dipergunakan Para Tergugat. Oleh sebab itu, jelas bahwa gugatan ini telah memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam peraturan-perundang-undangan HIR/R.BG.;

- 12) Bahwa dijelaskan pula oleh M. Yahya Harahap (hal. 811), bahwa ada berbagai cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain, gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 1996:
 - a. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
 - b. Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
 - c. Gugatan mengandung cacat atau *obscuur libel*, atau
 - d. Gugatan melanggar yurisdiksi (kompetensi) *absolute* atau relatif dan sebagainya;
- 13) Bahwa keseluruhan pihak yang berkaitan dengan objek sengketa baik



secara langsung maupun tidak langsung harus dimasukkan dalam gugatan. Tidak dimasukkannya pihak-pihak tersebut dalam surat gugatan akan mengakibatkan gugatan tidak diterima, yang dikenal dengan *exception plurium litis consortium*, para pihak yang diajukan sebagai Tergugat tidak lengkap, karena masih ada orang lain yang harus ikut dijadikan sebagai para pihak dalam perkara tersebut harus dimasukkan, sehingga persoalan dapat diselesaikan secara tuntas;

14) Bahwa kalaupun dalam fakta persidangan bahwa Turut Tergugat menurut Hakim Pengadilan Tinggi memiliki peran yang cukup dominan dan memiliki kualifikasi yang harus ditempatkan sebagai Tergugat. Maka tidak seharusnya Hakim Pengadilan Tinggi menyatakan gugatan Para Pemohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat tidak dapat diterima melainkan cukup Hakim Pengadilan Tinggi memperbaiki dan meluruskan peran-peran para pihak. Sebagaimana awal gugatan ini diajukan oleh Pemohon adalah untuk mencari keadilan yaitu melalui ranah Pengadilan adapun kesilapan dan kekurangan yang dilakukan oleh Pemohon dalam proses perkara ini tanpa menghilangkan rasa keadilan yang dibutuhkan oleh Pemohon sudah seharusnya dan sepatutnya tidak hanya melihat pada prosedural saja tetapi esensi dari gugatan ini diajukan oleh Pemohon yang telah dirugikan oleh Para Tergugat maupun Turut Tergugat;

15) Bahwa gugatan yang diajukan oleh Pemohon atas ganti rugi tanah yang dipergunakan oleh Para Tergugat telah memenuhi syarat formil dan materil. Oleh sebab itu, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara sudah tepat dan benar;

2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara sudah sangat tepat karena masyarakat sudah sangat dirugikan atas tindakan-tindakan yang dilakukan Para Tergugat yang menguasai dan menggunakan tanah tanpa seijin dan persetujuan Pemohon;

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat sangat berkeberatan atas pertimbangan-pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta pada halaman 22 Putusannya oleh karena:

1.1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan



kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

1.2. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut, setidaknya ada lima unsur yang harus dipenuhi;

- 1) adanya perbuatan;
- 2) perbuatan itu melawan hukum;
- 3) adanya kerugian;
- 4) adanya kesalahan; dan
- 5) adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkan;

1.3. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat dengan dibuat dan/atau dikeluarkannya peta-peta bidang atas tanah *a quo* serta telah dilakukannya Pematokan dan/atau penandaan batas-batas lahan yang terkena pembebasan yang dilakukan tanpa izin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat serta timbulnya dampak negatif akibat Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok bagi warga masyarakat sekitar, hal tersebut dapat di tafsirkan sebagai tindakan perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain yaitu Para Penggugat;

1.4. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat sudah memenuhi ketentuan sebagaimana tersebut di atas dan oleh karenanya Penggugat berhak untuk menuntut ganti kerugian;

1.5. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, sebagaimana dalil Para Penggugat pada halaman 5 (lima) surat gugatannya adalah para Penggugat mengajukan gugatan Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Pembebasan Lahan Guna Kepentingan Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok;

1.6. Bahwa gugatan perbuatan yang melanggar hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat dan membawa kerugian kepada orang lain yaitu Para Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata bisa diajukan di Pengadilan Negeri;

1.7. Bahwa oleh karenanya maka Para Penggugat mengajukan gugatan Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Pembebasan Lahan Guna Kepentingan Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

1.8. Bahwa oleh karenanya maka Para Penggugat mengajukan gugatan Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Pembebasan Lahan Guna



Kepentingan Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

2. Bahwa Para Pemohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat sangat berkeberatan atas Peta Bidang Nomor 4/INV/2011, Peta Bidang Nomor 5/INV/2011 dan Peta Bidang Nomor 6/INV/2012 yang telah dilakukan pematokan dan penandaan batas-batas lahan yang harus dibebaskan terhadap tanah milik Para Penggugat Guna Kepentingan Proyek Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok;
3. Bahwa Para Pemohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat memuat hal tersebut sebagai posita dalam gugatan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat harus memuat dalil-dalil yang kuat untuk membuktikan bahwa Para Termohon Kasasi semula Pembanding/Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
4. Bahwa terkait dengan pembuatan peta bidang yang dibuat oleh Termohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I dan/atau Para Tergugat tidak melaksanakan amanah Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (untuk selanjutnya disebut "Undang Undang Pengadaan Tanah") dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (untuk selanjutnya disebut "Perpres Penyelenggaraan Pengadaan Tanah");
5. Bahwa sebagaimana diamanatkan Undang Undang Pengadaan Tanah Jo Perpres Penyelenggaraan Pengadaan Tanah menyatakan bahwa dalam proses pelaksanaan Pengadaan tanah harus melaksanakan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - 1) Pasal 16 s.d 26 mengatur tentang Persiapan Pengadaan Tanah;
 - 2) Pasal 27 mengatur tentang Pelaksanaan Pengadaan tanah;
 - 3) Paragraf 2 sebagaimana diatur dalam Pasal 28 s.d 30 Mengatur tentang Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan Penggunaan, serta Pemanfaatan Tanah;
 - 4) Pasal 31 s.d 36 Mengatur tentang Penilaian Ganti Kerugian;
 - 5) Pasal 37 s.d 38 mengatur tentang Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;
6. Bahwa sesuai dengan pasal-pasal tersebut mengatur mengenai Metode Pengadaan Tanah yang harus dilakukan oleh Termohon Kasasi semula

Halaman 55 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015



Pembanding/Para Tergugat;

7. Bahwa Pemohon mengajukan permohonan kasasi merupakan sebab akiba dari tidak ada ketegasan dari Termohon Kasasi semula Pembanding/Para Tergugat yang tidak melaksanakan amanah Undang Undang Pengadaan Tanah dan Perpres Penyelenggaraan Pengadaan Tanah;

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara sudah tepat dan sangat benar karena sebagaimana disebutkan di atas Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang tidak melaksanakan amanah Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sehingga akibat dari perbuatan melawan hukum melalui metode mengenyampingkan undang-undang telah memberikan dampak kerugian maksimal bagi Pemohon baik secara materil dan immateriil;

Adapun kerugian materil dan immateriil yang dialami oleh para Pemohon ialah:

1. Kerugian Materil;

- 1.1. Pemohon sebagai pemilik tanah harus mencari tempat tinggal baru. Karena tanah dan bangunan Pemohon secara sepihak telah dibongkar paksa sekalipun Para Tergugat/Para Pembanding/Para Termohon Kasasi belum melakukan pembayaran atas tanah dan bangunan milik Pemohon;
- 1.2. Bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa adalah tempat usaha produktif yang merupakan tempat usaha, tempat berdagang Pemohon. Sehingga Pemohon menjadi kehilangan mata pencarian yang untuk menghidupi sehari-hari keluarga Pemohon;

2. Kerugian Imateriil;

- 2.1. Pemohon sebagai yang pemilik tanah dan bangunan baik berusaha maupun berdagang di objek sengketa menjadi kehilangan keuntungan jika masih melakukan usaha pada tempat yang digunakan sepihak oleh Para Tergugat/Para Pembanding/Para Termohon Kasasi;
- 2.2. Pemohon mengalami tekanan secara batin dan psikologis atas tindakan-tindakan yang dilakukan Para Tergugat/paraPembanding/Para Termohon Kasasi maupun Turut Tergugat/ Pembanding/Termohon Kasasi sehingga hak untuk hidup yang layak dan sejahtera serta kebahagiaan keluarga Pemohon menjadi sirna dan sangat banyak keluarga Pemohon menjadi jatuh sakit akibat persoalan perkara ini;

Atas kerugian-kerugian yang ditimbulkan oleh Para Tergugat/Para Pembanding/Para Termohon Kasasi dan Turut Tergugat/Pembanding/



Termohon Kasasi yang secara jelas dan nyata telah merugikan Pemohon baik secara materil maupun immateriil. Dengan demikian, putusan yang dikeluarkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas perkara *a quo* sudah tepat dan benar;

3. Alasan Pemohon mengajukan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) Pemohon belum mendapat ganti rugi atas penggunaan tanah untuk kepentingan pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok;

Adapun alasan-alasan ini memohon agar Hakim Mahkamah Agung mengeluarkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagai berikut:

- 1) Bahwa perkara ini telah masuk pada tahap upaya hukum kasasi yang merupakan jenjang upaya hukum biasa terakhir yang dapat diajukan oleh dalam perkara di ranah peradilan. Putusan Kasasi adalah putusan pengadilan pada tingkat akhir yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung;
- 2) Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik maka mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum luar biasa, Peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- 3) Bahwa masyarakat/Pemohon sudah sangat dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat maupun Turut Tergugat. Pemohon sangat mengharapkan uang ganti rugi atas pembebasan tanah dan bangunan milik Pemohon. Agar Pemohon dapat melanjutkan hidup yang lebih baik dan menjalankan usahanya yang sudah lama tertunda akibat pembayaran ganti rugi tanah dan bangunan milik Pemohon;
- 4) Bahwa menurut Pemohon upaya kasasi ke Mahkamah Agung adalah upaya hukum biasa terakhir terlebih lagi masyarakat telah mengalami kerugian baik secara materil maupun immateriil yang berimbas secara efek domino kepada keluarga Pemohon. Maka dengan ini Pemohon mengajukan agar Mahkamah Agung menjatuhkan putusan serta merta atas perkara *a quo*;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Factil* Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 717/Pdt/2014/PT DKI., tanggal 19 Desember 2014 yang telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 475/Pdt.G/2013/PN Jkt.Ut., tanggal 19 Agustus 2014 salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa kesalahan penyebutan antara Tergugat dengan Turut Tergugat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak berarti gugatan cacat formil, oleh karenanya pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri dapat dibenarkan dan diambil alih menjadi pertimbangan Mahkamah Agung terkecuali mengenai besarnya ganti kerugian harus diperbaiki karena tidak ada dasar perhitungannya, misalkan dari PT Apresur dapat dijadikan acuan;

Bahwa oleh karenanya sesuai kepatutan dan keadilan besarnya ganti rugi oleh PT Penilai sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) dipandang tepat;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: ROHAYAH dan kawan-kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 717/Pdt/2014/PT DKI tanggal 19 Desember 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 475/Pdt.G/2013/PN Jkt.Ut., tanggal 19 Agustus 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

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

M E N G A D I L I :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. ROHAYAH, 2. KILUNG JOHAN, 3. DAVID WONG, 4. SANDIAH ERNI, 5. LENI KARTIKA, 6. PHANG TJONG BOEN, 7. HERMAN LUDY, 8. LIANA BERLY LUDY, 9. ALEXANDRE LUDY, 10. LOE LIE PEN/EFFENDY, 11. SUTRISNO HERMAWAN, 12. BAMBANG HIDAYAT, 13. LIEM LESLIE, 14. KOSASIH RUSLIM, 15. DAVID LAY, 16. MANSURI HADI, 17. H. BAMBANG HERIYANTO, S.H., 18. ZUBAIDAH, 19. ZUBAIDAH, 20. KADIR, 21. SYAMSURIZAL, 22. Drs. DYNO VERDINO, D., 23. ANJAS RIFAI, S.H., 24. ACHMAD FUAD SUPRATMAN, 25. SURYANA SALIM, 26. VEBY SUKMA,**

Halaman 58 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015

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)



27. H. MARDHANI KATUMIN, 28. NOVIA RAMLI, 29. MILA, M., 30. NURMALAWATY, 31. PETER ANDERSON WONG, 32. KURNIATUN, 33. SUDARJA HENDRA, 34. RUMANTI, 35. MOCHTAR (NAZIR MUSHOLLAH), 36. DARMAYANTI, 37. SRI WIDIASARI, 38. ABDUL AZIS, 39. LIE NAH SUHERMAN, 40. TAN MEGAWATI, 41. THIAN LILIE, 42. TJHIN FEN JIN, 43. MUJINAH, 44. SUMITRO, 45. MOHINDAR SINGH, 46. RAGIL AGUS SUWARTO, 47. BUDHIARTO ISMAWAN, tersebut;

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 717/Pdt/2014/PT DKI., tanggal 19 Desember 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 475/Pdt.G/2013/PN Jkt.Ut., tanggal 19 Agustus 2014;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan harga tanah milik Para Penggugat yang dijadikan proyek pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok yang dikerjakan oleh Tergugat I dan Tergugat II setiap 1 m² (satu meter persegi) sebesar Rp38.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi seluruh tanah milik Para Penggugat setiap 1 m² (satu meter persegi) sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah), sebelum dijadikan proyek pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok oleh Tergugat I dan Tergugat II;
4. Menghukum Turut Terugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
5. Menyatakan sisa bidang-bidang tanah dan bangunan Para Penggugat yang tidak dipergunakan untuk proyek pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok yang tidak layak huni, layak usaha atau layak pakai tetap dilakukan pembayaran oleh Tergugat I dan Tergugat II;
6. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Agung pada hari Jum'at tanggal 23 Oktober 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./ Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ttd./ Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd.

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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Biaya-biaya kasasi:

1. MeteraiRp 6.000,00

2. RedaksiRp 5.000,00

3. Administrasi kasasi.....Rp 489.000,00

JumlahRp 500.000,00

Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H.

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 196103131988031003

Halaman 60 dari 60 hal. Put Nomor 1580 K/Pdt./2015

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)

Halaman 60