



## **PUTUSAN**

Nomor 2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD

### **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Sumedang yang mengadili perkara Keberatan atas Ganti Rugi Pengadaan Tanah, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**JULI SIMANGUNSONG**, Pekerjaan: Wiraswasta, Kewarganegaraan: Indonesia, Tempat Tinggal: Dusun Babakan Sukasari RT 003/ RW 007, Desa Mekarjaya, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang. Yang dalam hal ini diwakili oleh **Winner Jhonshon, S.H. dan Hendrik Hermawan, S.H.**, semuanya adalah Advokat/Pengacara dan Penasehat Hukum pada Kantor Pengacara Winner Jhonshon and Associates, beralamat di Jalan Angkrek No. 83A Sumedang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Januari 2018. Selanjutnya disebut sebagai **PEMOHON KEBERATAN**;

### **M E L A W A N :**

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang yang beralamat di Jalan Pangeran Kornel Nomor 264 Sumedang, yang dalam hal ini diwakili oleh Dadang Sulaeman, SH. MH., Mariman, SH. Msi, Dadang Darmawan, SH., Deden Kurniawan, S.SiT., Ade Riswana Wijaya, S.Sos., Azis Alpasah, S.IP. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 152/1332.11/II/2018 tertanggal 1 Februari 2018. Selanjutnya disebut sebagai **TERMOHON KEBERATAN I**;
2. Kantor Jasa Penilai Publik Sih Wiryadi & Rekan yang beralamat di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 55 Solo, yang dalam hal ini diwakili oleh Taufiq Susanto, ST. berdasarkan Surat Kuasa No. 001/SKu/SIH/II/2018 tertanggal 09 Februari 2018. selanjutnya disebut sebagai **TERMOHON KEBERATAN II**;
3. Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia cq. Satuan Kerja Inventarisasi dan Pengadaan Lahan cq. Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan yang beralamat di Dusun Margamulya No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

44 RT 002 RW 004 Desa Cimalaka Kecamatan Cimalaka Kabupaten Sumedang, yang dalam hal ini diwakili oleh Ilham Khaliaf, ST. MT. dan Haryadi, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 18/SKS/BK5/2018 tertanggal 9 Februari 2018. Selanjutnya disebut sebagai **TERMOHON KEBERATAN III**;

**PENGADILAN NEGERI** tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah memeriksa bukti-bukti surat, mendengar keterangan saksi dan para pihak di persidangan;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan telah mengajukan Surat Permohonan Keberatan Ganti Rugi Proyek Jalan Tol Cisumdawu (selanjutnya disebut dengan Surat Permohonan Keberatan) Nomor: 005/G/WJLF/I/2018 tertanggal 19 Januari 2018 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang tanggal 22 Januari 2018 di bawah Register Perkara No.2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD, dengan dasar sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon adalah pemilik tanah dan bangunan yang dikenal terletak di **Dusun Babakan Sukasari RT 003/ RW 007 Desa Mekarjaya Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang** dengan luas tanah yang terkena proyek pengadaan tanah Jalan Tol Cisumdawu adalah seluas 425 meter persegi;
2. Bahwa sehubungan dengan istilah yang tidak jelas dalam peraturan perundang-undangan, kami mohon agar Majelis Hakim mengesahkan dalam persidangan ini bahwa penyebutan pembebasan tanah oleh Pemohon adalah sama dengan pengadaan tanah atau pemanfaatan tanah atau pengertian lainnya yang sama dengan hal tersebut yang mengakibatkan Pemohon kehilangan sebagian atau seluruhnya hak atas tanah dan bangunan tersebut karena akan dimanfaatkan untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam UU No. 2 Tahun 2012 yang oleh karenanya harus mendapatkan ganti rugi yang layak dan adil;
3. Bahwa pada tahun 2015 Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melakukan pembebasan tanah atau pengadaan tanah untuk pelaksanaan proyek pemerintah yaitu jalan tol Cisumdawu yang dijadikan tanah milik Pemohon menjadi daerah yang termasuk harus dibebaskan oleh

Halaman 2 dari 29  
Putusan Nomor 2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah RI melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;

4. Bahwa dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut Pihak Termohon III melalui Termohon I melakukan pembebasan atas tanah milik masyarakat sebagaimana diatur dalam UU No. Tahun 2012;
5. Bahwa dengan demikian maka tanah milik Pemohon adalah tanah yang akan dibebaskan oleh pihak Pemerintah yang diwakili oleh Termohon Termohon I dan Termohon III;
6. Bahwa kemudian dalam rangka melaksanakan proyek tersebut, maka pemerintah (Termohon III) membentuk pelaksanaan pengadaan tanah yaitu Termohon I sebagaimana diatur dalam Perpres Nomor 7 tahun 2012 sebagaimana telah diubah oleh Perpres No. 30 tahun 2015 mengenai penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan No. 5 tahun 2012 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 2015;
7. Bahwa kemudian Termohon III menunjuk Termohon II sebagai penilai untuk melakukan penaksiran (penilaian) terhadap harga wajar tanah-tanah milik masyarakat yang akan dibebaskan, termasuk tanah milik Pemohon sebagaimana dimatkan oleh Pasal 31 ayat (1) UU No. 2 tahun 2012 dan Peraturan Pelaksanaan lainnya;
8. Bahwa kemudian pihak Termohon I (Satuan Tugas) setelah dibentuknya pelaksanaan pengadaan tanah tersebut melakukan musyawarah dengan masyarakat termasuk Pemohon dalam rangka melakukan inventarisasi untuk menentukan bentuk serta jumlah ganti rugi yang akan disampaikan kepada masyarakat yang tanahnya akan dibebaskan tersebut;
9. Bahwa kemudian Termohon I menyampaikan dalam musyawarah terakhir (setelah Pemohon keberatan) tertanggal 17 Januari 2018 sesuai dokumen yang diterima oleh Pemohon serta masyarakat lainnya, Termohon I menyampaikan bahwa nilai ganti kerugian yang akan diberikan kepada pemohon berdasarkan penilaian dari Termohon II adalah sebagai berikut:
  - Sebesar Rp. 840.000 (delapan ratus empat puluh ribu rupiah) per meter persegi untuk tanah Pemohon, yang kemudian sesuai dengan surat yang diterima dari Termohon I keseluruhan jumlah ganti rugi untuk tanah tersebut adalah Rp. 599.697.000 setelah ditambah dengan permi tanah, solatium, biaya transaksi dan uang ganti masa tunggu;

Halaman 3 dari 29  
Putusan Nomor 2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebesar Rp. 1.394.061.000 (satu milyar tigaratus sembilanpuluh empat juta enam puluh satu ribu rupiah) untuk ganti kerugian atas bangunan milik Pemohon yang terdiri dari 2 (dua) lantai;
  - Sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) untuk ganti rugi kehilangan usaha;
10. Bahwa Pemohon sangat keberatan dengan nilai yang disampaikan oleh Termohon I karena nilai tersebut sangat jauh dibawah nilai wajar untuk tanah pada lokasi milik Pemohon. Mohon Perhatian Majelis Hakim bahwa harga rata-rata tanah pada lokasi milik Pemohon tersebut adalah Rp. 1.500.000 rupiah per meter persegi. Sehingga dengan demikian maka sangatlah wajar jika Pemohon agar nilai tanah tersebut disesuaikan dengan harga yang wajar yaitu Rp. 1.500.000 sehingga keseluruhan ganti rugi untuk tanah tersebut adalah Rp. 637.500.000 ditambah dengan premi tanah setidaknya sebesar Rp. 250.000.000, Solatium setidaknya sebesar Rp. 250.000.000, biaya transaksi Rp. 50.000.000 serta uang masa tunggu sebesar Rp 20.000.000 sehingga nilai keseluruhan ganti rugi tanah adalah setidaknya Rp. 1.207.500.000 (satu milyar duaratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
11. Bahwa Pemohon sangat keberatan dengan nilai ganti rugi bangunan yang disampaikan oleh Termohon I karena nilai tersebut sangat jauh dibawah nilai wajar untuk bangunan pada lokasi milik Pemohon. Harga yang wajar untuk bangunan adalah Rp. 2.761.907 per meter persegi untuk bangunan, Rp. 1.380.954 untuk teras sebagaimana ditunjukkan pada tabel yang akan kami ajdikan alat bukti, sehingga ganti rugi keseluruhan untuk bangunan dengan pembayaran variabel lainnya adalah Rp. 3.500.000.000 (tiga milyar limaratus juta rupiah);
12. Bahwa Pemohon sangat keberatan dengan nilai ganti rugi kehilangan usaha yang disampaikan oleh Termohon I karena nilai tersebut sangat jauh dibawah nilai wajar untuk kehilangan usaha yang diderita oleh Pemohon. Nilai yang wajar seharusnya adalah Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah);
13. Bahwa oleh karena Para Termohon adalah pihak yang telah salah dalam melakukan sebuah perbuatan maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;
14. Bahwa Pemohon pada hari Jumat, tanggal 19 Januari 2018 pukul 16.15 WIB telah mendaftarkan perkara ini kepada kepada Pengadilan Negeri Sumedang, namun tidak dapat terealisasi karena pada saat tersebut para pegawai pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang tidak

Halaman 4 dari 29  
Putusan Nomor 2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada yang bisa kami temui dan kami diminta untuk mengajukannya pada hari ini, Senin 22 Januari 2018

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Pemohon Keberatan mohon kepada Pengadilan Negeri Sumedang memberikan putusan sebagai berikut:

- Menyatakan Pemohon sebagai Pemohon yang benar;
- Menyatakan bahwa Para Termohon telah melakukan kesalahan dalam menetapkan nilai ganti kerugian atas tanah, bangunan dan kehilangan usaha milik Pemohon tersebut;
- Membatalakn keputusan dan ketetapan Termohon I mengenai nilai ganti rugi tanah, bangunan dan kehilangan usaha milik Pemohon tersebut milik Pemohon
- Menetapkan nilai ganti rugi untuk Pemohon sebagai berikut:
  - a. Sebesar Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah per meter persegi) untuk ganti rugi tanah milik Pemohon, sehingga keseluruhan jumlah ganti rugi atas tanah tersebut adalah setidaknya Rp. 637.500.000 ditambah dengan solatium, premi tanah, biaya transaksi dan uang tunggu sehingga jumlah ganti rugi tanah milik Pemohon adalah Rp. 1.207.500.000 (satu milyar duaratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
  - b. Sebesar Rp. 3.500.000.000 untuk ganti rugi bangunan keseluruhan;
  - c. Sebesar Rp. 300.000.000 untuk ganti kerugian kehilangan usaha;

Sehingga keseluruhan ganti rugi yang harus dibayarkan kepada Pemohon adalah Rp. 5.007.500.000 (lima milyar tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

## SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pemohon Keberatan hadir kuasanya yaitu Hendrik Hermawan, SH., Termohon Keberatan I hadir kuasanya yaitu Deden Kurniawan, S.SiT. berdasarkan Surat Tugas Nomor: 182/ST-32.11/II/2018 tertanggal 09 Februari 2018, Termohon Keberatan II hadir kuasanya yaitu Taufiq Susanto, ST. berdasarkan Surat Tugas Nomor 010/ST/SIH/II/2018 tertanggal 09 Februari 2018, Termohon Keberatan III hadir di persidangan dengan diwakili oleh Ilham Khalifa, ST. MT. berdasarkan Surat Tugas No. 28/SPT/BK5/2018 tertanggal 9 Februari 2018;

Menimbang, bahwa mengenai tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke pengadilan negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur dengan Peraturan Mahkamah

Halaman 5 dari 29  
Putusan Nomor 2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD

### 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

Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut dengan PERMA), Pasal 14 Ayat (1) menentukan bahwa Pemeriksaan persidangan dilakukan tanpa menempuh prosedur mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, namun Majelis Hakim tetap mengupayakan perdamaian diantara para pihak sampai dengan sebelum pengucapan putusan. Berkenaan dengan hal tersebut Majelis Hakim telah menyampaikan bahwa pemeriksaan persidangan tanpa mediasi dan Majelis Hakim telah pula menyarankan kepada para pihak untuk tetap mengupayakan perdamaian;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan tanggal 12 Februari 2018, Kuasa Pemohon Keberatan mengajukan perubahan perbaikan Surat Permohonan Keberatan yang pada pokoknya perubahan tersebut sebagaimana di bawah ini:

1. Bahwa Pemohon adalah pemilik tanah dan bangunan yang dikenal terletak di **Dusun Babakan Sukasari RT 003/ RW 007 Desa Mekarjaya Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang** dengan luas tanah yang terkena proyek pengadaan tanah Jalan Tol Cisumdawu adalah seluas 425 meter persegi;
2. Bahwa sehubungan dengan istilah yang tidak jelas dalam peraturan perundang-undangan, kami mohon agar Majelis Hakim mengesahkan dalam persidangan ini bahwa penyebutan pembebasan tanah oleh Pemohon adalah sama dengan pengadaan tanah atau pemanfaatan tanah atau pengertian lainnya yang sama dengan hal tersebut yang mengakibatkan Pemohon kehilangan sebagian atau seluruhnya hak atas tanah dan bangunan tersebut karena akan dimanfaatkan untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam UU No. 2 Tahun 2012 yang oleh karenanya harus mendapatkan ganti rugi yang layak dan adil;
3. Bahwa pada tahun 2015 Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melakukan pembebasan tanah atau pengadaan tanah untuk pelaksanaan proyek pemerintah yaitu jalan tol Cisumdawu yang dijadikan tanah milik Pemohon menjadi daerah yang termasuk harus dibebaskan oleh Pemerintah RI melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut Pihak Termohon III melalui Termohon I melakukan pembebasan atas tanah milik masyarakat sebagaimana diatur dalam UU No. Tahun 2012;
5. Bahwa dengan demikian maka tanah milik Pemohon adalah tanah yang akan dibebaskan oleh pihak Pemerintah yang diwakili oleh Termohon Termohon I dan Termohon III;
6. Bahwa kemudian dalam rangka melaksanakan proyek tersebut, maka pemerintah (Termohon III) membentuk pelaksanaan pengadaan tanah yaitu Termohon I sebagaimana diatur dalam Perpres Nomor 7 tahun 2012 sebagaimana telah diubah oleh Perpres No. 30 tahun 2015 mengenai penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan No. 5 tahun 2012 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 2015;
7. Bahwa kemudian Termohon I menunjuk Termohon II sebagai penilai untuk melakukan penaksiran (penilaian) terhadap harga wajar tanah-tanah milik masyarakat yang akan dibebaskan, termasuk tanah milik Pemohon sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 31 ayat (1) UU No. 2 tahun 2012 dan Peraturan Pelaksanaan lainnya;
8. Bahwa kemudian pihak Termohon I, II dan III setelah dibentuknya pelaksanaan pengadaan tanah tersebut melakukan musyawarah dengan masyarakat termasuk Pemohon dalam rangka melakukan inventarisasi untuk menentukan bentuk serta jumlah ganti rugi yang akan disampaikan kepada masyarakat yang tanahnya akan dibebaskan tersebut;
9. Bahwa kemudian Termohon I menyampaikan dalam musyawarah terakhir (setelah Pemohon keberatan) tertanggal 17 Januari 2018 sesuai dokumen yang diterima oleh Pemohon serta masyarakat lainnya, Termohon I menyampaikan secara tertulis bahwa nilai ganti kerugian yang akan diberikan kepada pemohon berdasarkan penilaian dari Termohon I adalah sebagai berikut:
  - Sebesar Rp. 840.000 (delapan ratus empat puluh ribu rupiah) per meter persegi untuk tanah Pemohon, yang kemudian sesuai dengan surat yang diterima dari Termohon II keseluruhan jumlah ganti rugi untuk tanah tersebut adalah Rp. 599.697.000 setelah ditambah dengan permi tanah, solatium, biaya transaksi dan uang ganti masa tunggu;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebesar Rp. 1.394.061.000 (satu milyar tiga ratus sembilan puluh empat juta enam puluh satu ribu rupiah) untuk ganti kerugian atas bangunan milik Pemohon yang terdiri dari 2 (dua) lantai;
- Sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) untuk ganti rugi kehilangan usaha;

10. Bahwa Pemohon sangat keberatan dengan nilai yang ditetapkan oleh Termohon II yang kemudian disampaikan oleh Termohon I kepada Pemohon karena nilai tersebut sangat jauh dibawah nilai wajar untuk tanah pada lokasi milik Pemohon. Mohon Perhatian Majelis Hakim bahwa harga rata-rata tanah pada lokasi milik Pemohon tersebut adalah Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per meter persegi. Sehingga dengan demikian maka sangatlah wajar jika Pemohon agar nilai tanah tersebut disesuaikan dengan harga yang wajar yaitu Rp. 1.700.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) sehingga keseluruhan ganti rugi untuk tanah tersebut adalah  $1.700.000 \times \text{luas tanah Pemohon}$  425 meter persegi atau sebesar Rp. 722.500.000 (enam ratus tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah) ditambah dengan premi tanah setidaknya sebesar Rp. 252.875.000 (dua ratus lima puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), Solatium setidaknya sebesar Rp. 252.875.000 (dua ratus lima puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), biaya transaksi Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) serta uang masa tunggu sebesar Rp 21.675.000 (dua puluh satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) sehingga nilai keseluruhan ganti rugi tanah adalah setidaknya Rp. 1.299.925.000 (satu milyar dua ratus tujuh sembilan puluh sembilan sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah);

11. Bahwa Pemohon sangat keberatan dengan nilai ganti rugi bangunan yang ditetapkan oleh Termohon II dan disampaikan oleh Termohon I karena nilai tersebut sangat jauh dibawah nilai wajar untuk bangunan pada lokasi milik Pemohon. Harga yang wajar untuk bangunan adalah Rp. 2.761.907 per meter persegi untuk bangunan (sebagaimana tercantum dalam tabel ganti rugi bangunan yang ditetapkan oleh Termohon I), Rp. 1.380.954 untuk teras sebagaimana ditunjukkan pada tabel yang akan kami jadikan alat bukti, sehingga ganti rugi keseluruhan untuk bangunan milik pemohon sebagai berikut:

- a. Bangunan lantai dasar seluas 313,38 meter persegi untuk bangunan lantai dasar sebesar Rp.  $2.761.907 \times 313,38$  meter persegi yaitu Rp. 865.526.415.66 (delapan ratus enam puluh lima juta lima ratus dua





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh enam ribu empat ratus lima belas koma enam puluh enam rupiah);

- b. Bangunan lantai Tingkat I 313,38 meter persegi untuk bangunan lantai tingkat I Rp. 2.761.907 X 313,38 yaitu Rp. 865.526.415.66 (delapan ratus enam puluh lima juta lima ratus dua puluh enam ribu empat ratus lima belas koma enam puluh enam rupiah);
- c. Teras seluas 33,16 meter X Rp. 1.380.954 yaitu Rp. 45.792.434,64 (empat puluh lima juta tujuh ratus sembilan puluh dua ribu empat ratus tiga puluh empat koma enam puluh empat rupiah);
- d. Kanopi yang sejenis dengan milik Pemohon seluas 16,46 meter persegi menurut harga wajar adalah Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) per meter persegi. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk kanopi adalah sebesar Rp. 800.000,- X 16,46 yaitu Rp. 13.168.000 (tiga belas juta seratus enam puluh delapan ribu rupiah);
- e. Pagar besi yang sejenis dengan milik Pemohon seluas 41,80 meter persegi menurut harga wajar adalah Rp. 7000.000 (tujuh ratus ribu rupiah) per meter persegi. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk pagar besi adalah sebesar Rp. 700.000 X 41,80 yaitu Rp. 29.260.000 (dua puluh sembilan juta duaratus enampuluh ribu rupiah);
- f. Pagar besi minimalis yang sejenis dengan milik Pemohon seluas 41,80 meter persegi menurut harga wajar adalah Rp. 7000.000 (tujuh ratus ribu rupiah) per meter persegi. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk pagar besi minimalis adalah sebesar Rp. 700.000 X 36 yaitu Rp. 25.200.000 (dua puluh lima juta duaratus ribu rupiah);
- g. Pagar Tembok seluas 9,20 meter persegi. Untuk membangun pagar tembok sejenis yang dimiliki oleh Pemohon diperlukan biaya Rp. 400.000 (empat ratus ribu rupiah) per meter. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk pagar tembok adalah sebesar Rp. 400.000 X 9,20 yaitu Rp. 3.680.000 (tiga juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah);
- h. Jalan Masuk seluas 120,78 meter persegi. Untuk membangun jalan masuk memakai rabat beton seperti yang dimiliki oleh Pemohon dibutuhkan biaya Rp. 300.000 per meter persegi. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk jalan masuk rabat beton adalah sebesar Rp. 300.000 X 120,78 yaitu Rp. 36.234.000 (tiga puluh enam juta duaratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Halaman 9 dari 29  
Putusan Nomor 2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD

#### 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

- i. Ploor halaman seluas 84,80 meter persegi. Material untuk membangun ploor tembok halaman beserta ongkos pengerjaannya dibutuhkan biaya sebesar 200.000 (dua ratus ribu rupiah) per meter persegi. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk ploor halaman adalah sebesar Rp. 200.000 X 84,80 yaitu Rp. 16.960.000 (enam belas juta sembilan ratus enampuluh ribu rupiah);
- j. Sumur gali sedalam 18 meter. Biaya untuk menggali sumur per meter adalah Rp. 300.000. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk sumur adalah sebesar Rp. 300.000 X 18 yaitu Rp. 5.400.000 (lima juta empat ratus ribu rupiah);
- k. Sumur Bor sedalam 36 meter. Biaya untuk membuat sumur bor per meter adalah Rp. 300.000. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk Sumur Bor adalah sebesar Rp. 300.000 X 36 yaitu Rp. 10.800.000 (sepuluh juta delapan ratus ribu rupiah);
- l. Jetpam dua buah. Harga Jetpump yang sejenis milik pemohon beserta pemasangannya adalah 5.500.000 per satu jetpump. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk jetpump adalah sebesar Rp. 2X Rp. 5.500.000 yaitu Rp. 11.000.000 (sebelas juta rupiah);
- m. Septic Tank 3 unit. Untuk membangun septic tank sejenis milik pemohon dibutuhkan biaya 3.100.000,- per satu septic tank. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk Septic Tank adalah sebesar Rp. 3.100.000 X 3 yaitu Rp. 9.300.000 (sembilan juta tiga ratus ribu rupiah);
- n. Bak Kontrol 2 buah. Untuk membangun bak kontrol sejenis milik Pemohon dibutuhkan biaya Rp. 500.000 per satu bak kontrol. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk Bak Kontrol adalah sebesar Rp. 500.000 X 2 yaitu Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah);
- o. Saluran Air PVC 3/4" sepanjang 600 meter. Harga saluran air PVC sejenis milik Pemohon harga normal adalah Rp. 22.000 (dua puluh dua ribu rupiah) per meter. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk saluran air PVC 3/4" adalah sebesar Rp. 22.000 X 600 yaitu Rp. 13.200.000 (tiga belas juta dua ratus ribu rupiah);
- p. Saluran Air PVC 6" sepanjang 1.200 meter. Harga saluran air PVC sejenis milik pemohon adalah 150.000 rupiah per meter. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi saluran air PVC 6" adalah sebesar Rp. 150.000 X 1.200 yaitu Rp. 180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah);

Halaman 10 dari 29  
Putusan Nomor 2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD

#### 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)



- q. Listrik 2200 VA. Biaya pasang listrik untuk 2200 VA adalah Rp. 4.200.000. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk pagar besi adalah sebesar Rp. 4.200.000 (empat juta dua ratus ribu rupiah);
- r. Listrik 900 VA 15 buah. Biaya pasang sambungan listrik 900 VA adalah Rp. 4.200.000 (empat juta dua ratus ribu rupiah) per sambungan. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk pagar besi adalah sebesar Rp. 4.200.00 X 15 yaitu Rp. 63.000.000 (enam puluh tiga juta rupiah);
12. Bahwa dengan demikian maka keseluruhan jumlah ganti rugi sebelum solatium, biaya transaksi dan masa tunggu adalah sebesar Rp. 2.199.247.265,96 (dua milyar seratus sembilan puluh sembilan juta duaratus empat puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh lima rupiah koma sembilan puluh enam rupiah);
13. Bahwa nilai tersebut harus ditambah dengan solatium sebesar 20% (dua puluh persen) dari nilai ganti rugi sebagaimana termuat pada poin 12 tersebut sehingga penambahannya adalah sebesar 20% X 2.199.247.265,96 atau Rp. 439.849.453,192 (empat ratus tiga puluh sembilan juta delapan ratus empat puluh sembilan ribu empat ratus lima puluh tiga koma seratus sembilan puluh dua rupiah);
14. Bahwa nilai ganti rugi pada poin 12 tersebut harus ditambah lagi dengan biaya transaksi sebesar 8 % X 2.199.247.265,96 yaitu sebesar Rp. 175.939.781,28 (seratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus delapan puluh satu koma dua puluh delapan rupiah);
15. Bahwa nilai ganti rugi pada poin 12 tersebut harus ditambah lagi dengan biaya masa tunggu 3% X 2.199.247.265,96 yaitu sebesar 65.977.417,98 (enam puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu empat ratus tujuh belas koma sembilan puluh delapan rupiah);
16. Bahwa selain itu masih harus ditambah dengan nilai kehilangan ganti rugi usaha seharusnya sebesar Rp. 360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta rupiah). Nilai ini berdasarkan penghitungan pendapatan Pemohondari kontrakan sebesar Rp 1.000.000,- perbulan X 15 unit X 24 bulan yaitu Rp. 360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta rupiah);
17. Bahwa dengan demikian maka keseluruhan ganti rugi atas tanah, bangunan, benda-benda lain yang melekat diatasnya serta ganti rugi usaha keseluruhan jumlahnya adalah Rp. 3.241.013.918,412 (tiga milyar duaratus empat puluh satu juta tiga belas ribu sembilan ratus delapan belas koma empat puluh satu rupiah) atau pembulatan menjadi Rp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.241.013. 918.000 (tiga milyar dua ratus empat puluh satu juta tiga belas ribu sembilan ratus delapan belas rupiah);

18. Bahwa dengan demikian maka keseluruhan ganti rugi yang harus diterima oleh Pemohon adalah sebesar Rp. 3.241.013.918 + Rp. 1.299.925.000 yaitu sebesar Rp. 4.540.013.918 (empat milyar lima ratus empat puluh juta tiga belas ribu sembilan ratus delapan belas rupiah);
19. Bahwa oleh karena Para Termohon adalah pihak yang bersalah maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Pemohon Keberatan mohon kepada Pengadilan Negeri Sumedang memberikan putusan sebagai berikut:

- Menyatakan Pemohon sebagai Pemohon yang benar;
- Menyatakan bahwa Para Termohon telah melakukan kesalahan dalam menetapkan nilai ganti kerugian atas tanah, bangunan dan kehilangan usaha milik Pemohon tersebut;
- Membatalakn keputusan dan ketetapan Termohon I, II dan III mengenai nilai ganti rugi tanah, bangunan dan kehilangan usaha milik Pemohon tersebut;
- Menetapkan nilai ganti rugi untuk Pemohon sebesar Rp. 4.540.013.918 (empat milyar lima ratus empat puluh juta tiga belas ribu sembilan ratus delapan belas rupiah);
- Menghukum Termohon I, II dan III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

## SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Surat Permohonan Keberatan oleh Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan I telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 12 Februari 2018 dan diserahkan kepada Majelis Hakim di persidangan pada hari Kamis tanggal 15 Februari 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa setelah termohon keberatan I membaca isi permohonan keberatan dari pemohon keberatan, benar bahwa termohon keberatan I selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan jalan Tol Cileunyi Sumedang Dawuan, termasuk di dalamnya bidang tanah yang menjadi obyek keberatan ini, yaitu seluas 425 M2 NIB



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

03128, tercatat atas nama pemilik/ pihak yang berhak adalah pemohon keberatan.

2. Bahwa landasan Yuridis dan Teknis kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum ini adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015.
3. Bahwa tahapan proses pengadaan tanah yang menjadi obyek keberatan ini telah dilalui dan ditempuh sesuai standar proses yang diatur dalam ketentuan-ketentuan di atas.
4. Bahwa benar termohon keberatan I telah melakukan musyawarah di Kantor Desa Mekarjaya pada tanggal 29 Desember 2017 untuk menentukan BENTUK dan atau besarnya ganti rugi tanah, tanaman dan bangunan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 68 ayat (1) sampai dengan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 Jo Pasal 25 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, yang memberikan pilihan bagi masyarakat untuk memilih bentuk ganti rugi, apakah dalam bentuk uang, pembelian tanah, pemukiman kembali, bentuk saham atau bentuk lain yang di sepakati. Jika dalam bentuk uang maka nilai ganti rugi itu mengacu pada nilai yang ditetapkan oleh termohon keberatan 2.
5. Bahwa di dalam proses musyawarah itu, telah dijelaskan perbedaan mendasar substansi dari musyawarah yang diatur dalam Ketentuan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2005 Jo Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2006, yang mengenal prinsip tawar menawar antara pemilik tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah, dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 beserta peraturan pelaksanaannya yang mengatur bahwa musyawarah yang dimaksud adalah untuk menentukan BENTUK dan atau besarnya ganti rugi tanah, tanaman, dan bangunan dan ternyata pihak yang berhak (pemohon keberatan) menyatakan menolak besarnya nilai ganti rugi tanah, tanaman, dan bangunan.
6. Bahwa benar pemohon keberatan termasuk yang menghendaki bentuk ganti kerugian dalam bentuk uang sehingga Termohon Keberatan I, sesuai amanat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pasal 34 ayat (3) menggunakan hasil penilaian yang dilakukan Termohon Keberatan II sebagai dasar dalam musyawarah sebagai penetapan ganti rugi dan ternyata pihak yang berhak (pemohon keberatan) menyatakan menolak besarnya nilai ganti.

Halaman 13 dari 29  
Putusan Nomor 2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD





7. Bahwa pada saat dilakukan musyawarah telah disampaikan kepada para pemilik tanah mengenai perbedaan ketentuan pengadaan tanah sesuai peraturan presiden nomor 65 tahun 2005 jo peraturan presiden nomor 36 tahun 2006 dengan ketentuan pengadaan tanah menurut Undang-undang nomor 2 tahun 2012 dalam hal tata laksana terjadi keberatan terhadap nilai ganti rugi dalam bentuk uang, tidak lagi diajukan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau Bupati dan atau Gubernur, melainkan dapat disampaikan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak ditandatangani berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian yang termuat dalam ketentuan pasal 73 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 7 Tahun 2012.
8. Bahwa selain hal-hal tersebut dalam angka 6 (enam) dan angka 7 (tujuh) diatas termohon keberatan I telah menegaskan, jika dalam kurun waktu 14 (empat belas) hari kerja, pemilik tanah yang menolak bentuk besarnya nilai ganti rugi tidak mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat maka demi hukum (mengikuti kesepakatan yang telah dilaksanakan) pihak yang berhak menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian sebagaimana ketentuan pasal 39 Undang-undang nomor 2 tahun 2012.
9. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas menurut termohon keberatan I, apa yang dilakukan pemohon keberatan adalah sangat tepat dan sesuai ketentuan yang berlaku sehingga kami selaku termohon keberatan I akan patuh terhadap putusan hakim yang nantinya berkekuatan hukum tetap, sebagai landasan pembayaran uang ganti rugi.

Bahwa oleh karenanya Termohon Keberatan I memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili pemohon keberatan ini untuk memutuskan:

1. Menetapkan Sah Musyawarah yang dilakukan antara pemohon keberatan dan Termohon keberatan I yang disaksikan oleh Termohon Keberatan III.
2. Menetapkan Sah Penetapan Bentuk dan atau besarnya nilai ganti rugi.
3. Membebaskan Termohon Keberatan I dari segala biaya yang timbul dalam keberatan ini.

Apabila majelis hakim yang memeriksa berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas surat keberatan Pemohon Keberatan, Termohon Keberatan II dan Termohon Keberatan III tidak mengajukan jawaban meskipun telah diberitahukan haknya untuk itu;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 14 Ayat (4) PERMA yang menentukan bahwa persidangan dilakukan tanpa pengajuan eksepsi, rekonvensi, intervensi, replik, duplik dan kesimpulan oleh para pihak, oleh karena itu acara persidangan akan dilanjutkan dengan pembuktian dari para pihak;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil keberatannya, Pemohon Keberatan telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

1. Bukti P.1 : Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Milik BO 452537 atas nama Juli Simangunsong, dengan luas tanah 425 M2 di Blok Seuseupan Desa Mekarjaya;
2. Bukti P.2 : Fotokopi sesuai asli Surat Keputusan Bupati Sumedang Nomor: 503.IMB/KEP.070./BPMPT/2016 Tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) milik JULI SIMANGUNSONG;
3. Bukti P.3 : Fotokopi sesuai asli Tanda Daftar Perusahaan Perusahaan Perorangan (PO) Nomor: TDP 10.12.5.70.00 023 Nama Perusahaan: Harapan Simangunsong. Kegiatan Usaha Pokok: KOSAN Milik JULI SIMANGUNSONG;
4. Bukti P.4 : Fotokopi sesuai asli SURAT IZIN USAHA PERDAGANGAN (SIUP) KECIL Nomor: 503.SIUP/098/10-13/BPMPT/PK II/2016 Nama Perusahaan: Harapan Simangunsong. Kegiatan Usaha Pokok: KOSAN Milik JULI SIMANGUNSONG;
5. Bukti P.5 : Fotokopi sesuai asli Surat KEPUTUSAN BUPATI SUMEDANG. Nomor: 503.IG/Kep.136.BPMPT/2016 TENTANG IZIN GANGGUAN Nama Perusahaan: Harapan Simangunsong Milik JULI SIMANGUNSONG.
6. Bukti P.6 : Fotokopi sesuai asli Surat tanda terima setoran (STTS) Pemerintah Kabupaten Sumedang;
7. Bukti P.7 : Fotokopi sesuai asli SALINAN PUTUSAN/PENETAPAN MAHKAMAH AGUNG No. Perkara 20/PDT.SUS/2016/PN.SMD JO NOMOR 2136K/PDT/2016;
8. Bukti P.8 : Asli REKAPITULASI TOTAL BILL OF QUANTITY (BQQ) yang dianggarkan oleh PT. HERLAN JAYA UTAMA;
9. Bukti P.9 : Asli Surat Bon LIGA JAYA MANDIRI DAFTAR HARGA KANOPY, PAGAR MINIMALIS, PAGAR TEMBOK;
10. Bukti P.10 : Asli Surat Bon PD. KAROMAH DAFTAR HARGA SALURAN AIR VINILON 6" beserta lem asahi, sambungan keni 6" dan

Halaman 15 dari 29  
Putusan Nomor 2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti P.11 : soket 6";  
Asli KUITANSI SEWA/KONTRAKAN;  
12. Bukti P.12 : Fotokopi dari Fotokopi Daftar harga ganti-rugi dari para  
Termohon Untuk JULI SIMANGUNSONG;  
13. Bukti P.13 : Fotokopi sesuai asli Brosur Perumahan Mekarjaya Indah  
FLPP. Dibuat oleh PT Herlan Jaya Utama;  
14. Bukti P.14 : Fotokopi dari hasil print Surat Kode Etik Penilai dan Standar  
Penilai Indonesia (KEPI dan SPI);

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan bukti pembanding aslinya, kecuali bukti P.8, P.9, P.10, P.11 yang merupakan bukti asli, dan bukti P.12 yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Pemohon Keberatan telah pula mengajukan saksi untuk menguatkan keberatannya di depan persidangan, yang sebelum memberikan keterangan di persidangan, saksi tersebut terlebih dahulu disumpah menurut tata cara agamanya, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **Saksi DUDI TARMEDI:**

- Bahwa saksi bekerja pada PT Herlan Jaya Utama yang bergerak di bidang developer pembangunan perumahan;
- Bahwa saksi pernah diminta oleh Pemohon Keberatan untuk menghitung nilai pekerjaan bangunan milik Pemohon Keberatan yang berlokasi di Blok Mekarsari desa Mekarjaya Kecamatan Sumedang Utara sebagaimana yang telah saksi buat (sesuai dengan bukti P-8);
- Bahwa penghitungan yang saksi buat (sesuai dengan bukti P-8) adalah dengan cara saksi datang langsung dan melihat spesifikasi bangunan;
- Bahwa luas tanah milik Pemohon Keberatan adalah 425 m<sup>2</sup> dan luas bangunan kurang lebih 626 m<sup>2</sup> yang terdiri dari dua lantai;
- Bahwa harga tanah di lokasi Pemohon Keberatan berkisar Rp. 1,5 juta karena saksi yang saat ini membangun perumahan yang lokasinya dekat dengan bangunan rumah kontrakan milik Pemohon Keberatan, nilai tanahnya sudah berkisar antara Rp. 1 juta – Rp. 1,2 juta rupiah per meter persegi;
- Bahwa kualitas bangunan rumah kontrakan milik Pemohon Keberatan secara kualitasnya menengah. Secara struktur bangunan adalah kokoh dan kuat serta lebih bagus daripada rumah di perumahan Grand Mansion yang letaknya dekat dengan bangunan rumah kontrakan milik Pemohon Keberatan, akan tetapi secara finishing masih kalah kualitasnya;
- Bahwa bangunan rumah kontrakan milik Pemohon Keberatan telah memenuhi standar arsitektur Indonesia;

Halaman 16 dari 29  
Putusan Nomor 2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk membangun rumah kontrakan milik Pemohon Keberatan secara borongan menurut hitungan saksi berkisar antara Rp. 3 juta – Rp. 3,5 juta per meter, yaitu lantai bawah Rp. 3 juta, dan lantai atas Rp. 3,5 juta. apabila diambil rata-rata maka upah borongan adalah Rp. 3,2 juta per meter sehingga apabila dijumlahkan, upah borongan Rp. 3,2 juta x luas bangunan 626 m = kurang lebih Rp. 1,8 milyar;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Pemohon Keberatan membenarkannya;

Menimbang, bahwa Para Termohon Keberatan dalam menyangkal dalil-dalil keberatan Pemohon Keberatan dan untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu sebagai berikut:

## Termohon Keberatan I:

1. Bukti T.K.I.1 : Fotokopi sesuai asli Berita Acara Kesepakatan Nomor 051/BA.12-32.11/XII/2017 Tanggal 29 Desember 2017;
2. Bukti T.K.I.2 : Fotokopi sesuai asli Daftar Hadir Musyawarah tanggal 29 Desember 2017;
3. Bukti T.K.I.3 : Fotokopi dari fotokopi Permohonan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cisumdawu dari Kementerian PU & PR Dirjen Bina Marga Tertanggal 9 Juni 2017 Nomor TN 02.02/440357-006/09062017-1;
4. Bukti T.K.I.4 : Fotokopi sesuai asli Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat Tertanggal 31-05-2017 Nomor 001/Kep.12.32.11/v/2017 tentang Pembentukan Satgas Fisik (A) dan Satgas Yuridis (B);
5. Bukti T.K.I.5 : Fotokopi dari fotokopi Keputusan Gubernur Jawa Barat tertanggal 26 April 2017 Nomor 620/Kep.452-Pemksm/2017 tentang perubahan kelima atas Keputusan Nomor Gubernur Jawa Barat/620/Kep.1285-Premium/2016 tentang penetapan lokasi pembangunan jalan Tol Cisumdawu;
6. Bukti T.K.I.6 : Fotokopi dari fotokopi Permohonan Perpanjangan penetapan lokasi untuk ruas jalan tol di Provinsi Jawa Barat dari Kementerian PU dan PR Dirjen Bina Marga Tertanggal 20 Maret 2017 Nomor TN. 13.03.Db/221;
7. Bukti T.K.I.7 : Fotokopi dari fotokopi Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalan Tol Cisumdawu di wilayah kabupaten Sumedang Nomor 06/Kep-6-32.11/VIII/PT/2016 Tanggal 01 -08-20 16 Tentang perubahan keputusan ketua pelaksana

Halaman 17 dari 29  
Putusan Nomor 2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadaan tanah jalan tol Cisumdawu nomor 03/Kep-632.11/III/PT/2016 tentang pembentukan satgas fisik (A) dan satgas yuridis (B);

8. Bukti T.K.I.8 : Fotokopi dari fotokopi Permohonan bantuan staf dari Pelaksana Pengadaan Tanah kepada Kepala Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Permukiman Kab. Sumedang dan Kepala Dinas Kehutanan dan Perkebunan Kab. Sumedang Nomor 098/6-32.1 I/VII/2016 tanggal 12 Agustus 2016;
9. Bukti T.K.I.9 : Fotokopi dari fotokopi Pembaharuan dan Usulan Revisi Nama Desa/Kelurahan pada penetapan lokasi ruas jalan Tol Cisumdawu Nomor JL 0101-Db/380 tanggal 03-08-2016 dari Kementerian PU dan PR Dirjen Bina Marga kepada Gubernur Jawa Barat;
10. Bukti T.K.I.10 : Fotokopi dari fotokopi Permohonan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cisumdawu dari Kementerian PU & PR Dirjen Bina Marga kepada Ketua Pelaksana Nomor TN 02.06/440357-006/06012016-I Tanggal 6 Januari 2016;
11. Bukti T.K.I.11 : Fotokopi dari fotokopi Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalan Tol Cisumdawu Nomor 06/Kep-6-32.11/VIII/PT/2016 tanggal 1 Agustus 2016;
12. Bukti T.K.I.12 : Fotokopi dari fotokopi Daftar Personil Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah pada Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembayaran jalan Tol Cisumdawu Nomor 647;1982/DCKTRPP/2015 Tanggal 1 Juli 2015;
13. Bukti T.K.I.13 : Fotokopi dari fotokopi Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 107/Kepl-32.10/VI/2015 Tanggal 10 Juni 2015;
14. Bukti T.K.I.14 : Fotokopi dari fotokopi Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.468-Pemum/2015 Tanggal 30 April 2015 tentang Penetapan lokasi pembangunan jalan tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan;
15. Bukti T.K.I.15 : Fotokopi dari fotokopi Keputusan Gubernur Jawa Barat nomor 620/Kep.1289-Pemum/2013 Tanggal 17 September 2013 tentang Penetapan lokasi pembangunan jalan tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan;
16. Bukti T.K.I.16 : Fotokopi dari fotokopi Keputusan Gubernur Jawa Barat

Halaman 18 dari 29  
Putusan Nomor 2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD

#### 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

nomor 620/kep.216-Admrek/2009 Tanggal 5 Februari  
2009 tentang Penetapan lokasi pembangunan jalan tol

Cileunyi-Sumedang-Dawuan;

17. Bukti T.K.I.17 : Fotokopi dari fotokopi Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.824-Sare/2005 Tanggal 29 Agustus 2005 tentang Penetapan lokasi pembangunan jalan tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan;
18. Bukti T.K.I.18 : Fotokopi dari fotokopi Alur Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012;
19. Bukti T.K.I.19 : Fotokopi sesuai asli Peta Bidang Tanah NIB.03126 Nomor 1665/2016 Tanggal 13 Oktober 2016;
20. Bukti T.K.I.20 : Fotokopi sesuai asli Buku Tanah Hak Milik No. 2210 Nama Pemegang Hak Juli Simangunsong;
21. Bukti T.K.I.21a : Fotokopi sesuai asli, Daftar Inventarisasi bangunan dengan nama pemilik bangunan Juli Simangunsong, yang dilakukan pada hari Senin, tanggal 15 Februari 2016;
22. Bukti T.K.I.21b : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan dari pemilik bangunan Juli Simangunsong tertanggal 15 Februari 2016;

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan bukti pembanding aslinya, kecuali bukti T.K.I.3, T.K.I.5, T.K.I.6, T.K.I.7, T.K.I.8, T.K.I.9, T.K.I.10, T.K.I.11, T.K.I.12, T.K.I.13, T.K.I.14, T.K.I.15, T.K.I.16, T.K.I.17, dan T.K.I.18, yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

## Termohon Keberatan II:

1. Bukti T.K.II.1 : Fotokopi sesuai asli Surat dari Kantor Jasa Penilai Publik Sih Wiryadi & Rekan, tertanggal 31 Oktober 2017 No LAP: 093/SIH-PN/31/10/2017 perihal Penilaian Properti yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cileunyi – Sumedang – Dawuan I;
2. Bukti T.K.II.2 : Fotokopi sesuai asli Pernyataan Penilai dari Sih Wiryadi & Rekan;
3. Bukti T.K.II.3 : Fotokopi sesuai asli Nama dan tanda tangan asisten Ahli Penilai dari Sih Wiryadi & Rekan;
4. Bukti T.K.II.4 : Fotokopi sesuai asli Perincian Penilaian Pengadaan Tanah Jalan Tol – Cileunyi – Sumedang – Dawuan di Kabupaten Sumedang Tahun 2017 No. Urut 4. Atas

Halaman 19 dari 29  
Putusan Nomor 2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD



nama Juli Simangunsong;

5. Bukti T.K.II.5 : Fotokopi dari Fotokopi Keputusan Bupati Sumedang Nomor: 640/KEP.227-DPU/2014 Tentang Penetapan Klasifikasi dan Harga Dasar Ganti Kerugian Bangunan di Kabupaten Sumedang;

Bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

**Termohon Keberatan III:**

1. Bukti T.K.III.1 : Fotokopi sesuai asli Surat Perintah Kerja Nomor: HK.02.03/440357/006-82/1017 tanggal 2 Oktober 2017;
2. Bukti T.K.III.2 : Fotokopi dari fotokopi Surat dari BPN – Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang Nomor: 040/12-32.11/FP/I/2018 tanggal 22 Januari 2018 perihal Validasi Pemberian Ganti Kerugian Kepada Pihak yang berhak menerima ganti kerugian;
3. Bukti T.K.III.3 : Fotokopi sesuai asli Surat dari Kementerian PU dan PR, Direktorat Jenderal Bina Marga, Direktorat Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan dan Fasilitas Jalan Daerah, Satker Pengadaan Tanah Jalan Tol Wilayah I, Pengadaan Tanah Jalan Cileunyi – Sumedang – Dawuan I kepada Direktur Utama PT Citra Karya Jabar Tol tanggal 30 Januari 2018;
4. Bukti T.K.III.4 : Print asli Peta Bidang Tanah desa Mekarjaya yang sudah terbayar;

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan surat dengan aslinya, kecuali Bukti T.K.III.2 yang merupakan fotokopi dari fotokopi dan Bukti T.K.III.4 yang merupakan hasil print asli;

Menimbang, bahwa pada hari Senin, tanggal 26 Februari 2018 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah milik Pemohon Keberatan yang dihadiri oleh Hakim Anggota I dan Hakim Anggota II, para pihak dan saksi dari pihak Pemohon Keberatan sedangkan Hakim Ketua Majelis berhalangan hadir dikarenakan ada alasan penting, maka sesuai dengan Pasal 153 HIR, Pemeriksaan Setempat tetap dapat dilaksanakan dimana hasil lengkapnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum di dalam Berita Acara persidangan dianggap



telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhir persidangan kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan pada akhirnya memohon Keputusan kepada Majelis Hakim;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan keberatan Pemohon Keberatan adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil keberatannya, Pemohon Keberatan telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-14 dan 1 orang saksi;

Menimbang, bahwa hanya Termohon Keberatan I yang menjawab permohonan keberatan dari Pemohon Keberatan sebagaimana dalam surat jawaban. Para Termohon Keberatan dalam menjawab dalil-dalil keberatan Pemohon Keberatan telah mengajukan bukti, untuk Termohon Keberatan I berupa surat-surat yang diberi tanda T.K.I.1 sampai dengan T.K.I.21.b, Termohon Keberatan II mengajukan bukti berupa surat-surat yang diberi tanda T.K.II.1 sampai dengan T.K.II. 5 dan Termohon Keberatan III mengajukan bukti berupa surat-surat yang diberi tanda T.K.III.1 sampai dengan T.III.4;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil keberatan Pemohon Keberatan telah dijawab/disangkal oleh Termohon Keberatan I, maka beban pembuktian menurut hukum terletak pada Pemohon Keberatan sesuai dengan pasal 1865 KUHPerdara jo. pasal 283 Rbg/ 163 HIR, yang menyebutkan bahwa "*barang siapa mendalilkan sesuatu guna meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu*". Oleh karenanya menurut undang-undang, Pemohon Keberatan diwajibkan dan harus membuktikan seluruh dalil-dalilnya yang diuraikan dalam surat keberatannya;

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak berperkara secara lengkap sebagaimana diuraikan dalam duduk perkara di atas, akan dipergunakan dalam pembuktian selanjutnya terhadap dalil-dalil para pihak;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan dalil-dalil serta bukti bukti para pihak, maka akan ditentukan terlebih dahulu pokok sengketa antara kedua belah pihak berperkara, bila diintisarikan adalah apakah penetapan hasil penetapan nilai ganti rugi yang telah ditetapkan oleh Termohon Keberatan I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku?;



Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang pokok sengketa di atas, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

## **1. Kedudukan Hukum Pemohon Keberatan**

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Pemohon keberatan ialah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 6 PERMA yang menentukan bahwa Pemohon Keberatan adalah pihak yang berhak yang mengajukan Keberatan ke pengadilan negeri yang terdiri atas perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang meliputi:

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

hal tersebut di atas adalah sama pengertiannya dengan yang diatur dalam Pasal 17 Ayat (2) Peraturan Presiden (PP) Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut sebagai UU No. 12 Tahun 2012) angka 3 disebutkan bahwa Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Lebih lanjut pengertian pihak yang berhak diatur pula dalam PP Nomor 71 Tahun 2012 jo. PP Nomor 30 Tahun 2015 pada Pasal 1 angka 3 dengan pengertian yang sama dari yang diatur oleh UU Nomor 2 Tahun 2012;

Menimbang, bahwa mengenai kedudukan hukum Pemohon Keberatan diatur dalam Pasal 4 PERMA yang menentukan bahwa "Keberatan dapat diajukan oleh:



- a. Pihak yang berhak atau kuasanya yang hadir tetapi menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dan/atau
- b. Pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa yang menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.”

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Pemohon Keberatan yaitu Bukti P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, dan P.12 menunjukkan bahwa Pemohon Keberatan adalah seseorang yang berhak atas tanah dan bangunan yang terletak di dusun Babakan Sukasari RT. 003 RW. 007, desa Mekarjaya, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang. Bukti T.K.I.1 dan T.K.I.2 menunjukkan bahwa Pemohon Keberatan diundang dan hadir dalam rapat musyawarah pada tanggal 29 Desember 2017 bertempat di kantor desa Mekarjaya Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa kedudukan hukum Pemohon Keberatan dihubungkan dengan UU Nomor 2 Tahun 2012 jo. PP Nomor 71 Tahun 2012 jo. PP Nomor 30 Tahun 2015 dan PERMA adalah sah dan telah sesuai dengan peraturan yang ada oleh karenanya kedudukan hukum Pemohon Keberatan dalam perkara *aquo* dinilai mempunyai *legal standing*/ kapasitas untuk mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Sumedang dan Pengadilan Negeri Sumedang memiliki kewenangan untuk mengadili perkara tersebut karena letak obyek perkara berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Sumedang, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR;

## **2. Tenggang Waktu Pengajuan Keberatan**

Menimbang, bahwa mengenai waktu pengajuan keberatan, hal tersebut diatur dalam Pasal 38 Ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2012, Pasal 73 PP Nomor 71 Tahun 2012 jo. PP Nomor 30 Tahun 2015 dan Pasal 5 PERMA yang intinya ialah bahwa keberatan dapat diajukan paling lama 14 (empat) belas hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan di dalam Posita angka 9 Surat Permohonan Keberatan menyebutkan bahwa musyawarah terakhir dilakukan pada tanggal 17 Januari 2018, sedangkan Termohon Keberatan I menyebutkan di dalam surat jawabannya angka 4 apabila Termohon Keberatan I telah melakukan musyawarah di kantor Desa Mekarjaya pada tanggal 29 Desember 2017 untuk menentukan bentuk dan atau besarnya ganti rugi tanah dan bangunan;

Menimbang, bahwa dari hal tersebut di atas, terdapat perbedaan cara pandang antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan I mengenai kapanakah yang disebut sebagai musyawarah penetapan ganti kerugian, apakah





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 17 Januari 2018 atau tanggal 29 Desember 2017, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan sesuai dengan bukti yang diajukan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan menyatakan musyawarah terakhir dilaksanakan pada tanggal 17 Januari 2018, akan tetapi tidak mengajukan bukti-bukti yang mendukung apabila benar telah terjadi musyawarah yang dilaksanakan pada tanggal tersebut, sedangkan Termohon Keberatan I menyatakan bahwa pada tanggal 29 Desember 2017 telah dilakukan musyawarah bentuk ganti kerugian pengadaan tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan yang bertempat di kantor desa Mekarjaya, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang berdasarkan bukti T.K.I.1 dan T.K.I.2. Oleh karena Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) dan (2) UU Nomor 2 Tahun 2012 jo. Pasal 68 ayat (1) sampai dengan ayat (4) PP Nomor 71 Tahun 2012 Jo Pasal 25 ayat (2) Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012, maka musyawarah penetapan ganti kerugian yang dimaksud adalah musyawarah pada tanggal 29 Desember 2017;

Menimbang, selanjutnya akan dipertimbangkan kapankah batas terakhir yang dapat diajukan keberatan bagi pihak dalam hak tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, maka dalam hal ini haruslah dikembalikan kepada ketentuan yang mengaturnya yaitu UU Nomor 2 Tahun 2012 pada Paragraf 4 Pasal 38 Ayat (1) telah menentukan: *"Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah Penetapan Ganti Kerugian"*

Menimbang, bahwa PP Nomor 71 Tahun 2012 pada Pasal 73 Ayat (1) telah menentukan pula: *"Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah Ditandatangani Berita Acara hasil musyawarah"*;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 5 PERMA, disebutkan: *"Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) Hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian"*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim hitung mengenai tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja untuk dapat diajukannya keberatan ke pengadilan negeri terhitung sejak dilaksanakan musyawarah penetapan ganti

Halaman 24 dari 29  
Putusan Nomor 2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian yaitu pada tanggal 29 Desember 2017, ternyata batas waktu terakhir adalah tanggal 19 Januari 2018;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Sumedang telah menerima surat Permohonan Keberatan Ganti Rugi Tol Cisumdawu dari Pemohon Keberatan tertanggal 19 Januari 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang tanggal 22 Januari 2018 di bawah Register Perkara Nomor. 2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD. Surat Permohon Keberatan tersebut telah diajukan perubahan sebagaimana tertanggal 12 Februari 2018 dan diserahkan pada persidangan tanggal 12 Februari 2018;

Menimbang, bahwa UU Nomor 2 Tahun 2012 pada Paragraf 4 Pasal 39 telah menentukan: *"Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)"*

Menimbang, bahwa untuk menjamin terlaksananya suatu perundang-undangan yang baik dan hak-hak konstitusional setiap warga negara, negara telah menjamin hak-hak setiap warga negara dari kesewenang-wenangan setiap tindakan aparaturnegara termasuk dalam hal pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara;

Menimbang, bahwa UU Nomor 2 Tahun 2012 serta segala peraturan pelaksanaannya telah mengatur secara jelas tata cara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum oleh instansi yang membutuhkan tanah serta hak-hak bagi masyarakat yang terkena dampak pembangunan untuk kepentingan umum termasuk dalam hal apabila ada keberatan terhadap hasil musyawarah terkait penetapan ganti kerugian;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 38 Ayat (1) UU No 2 Tahun 2012 dan Pasal 73 Ayat (1) PP Nomor 71 Tahun 2012 secara nyata ditegaskan bahwa telah diberikan tenggang waktu kepada pihak yang berhak selama 14 (empat belas) hari kerja untuk mengajukan keberatan ke pengadilan negeri. Hal

Halaman 25 dari 29  
Putusan Nomor 2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini menunjukkan bahwa negara telah bersikap adil dan menjamin hak konstitusional yaitu memberikan kesempatan kepada setiap warga negara yang tidak puas akan hasil musyawarahnya untuk dapat mengajukan keberatan ke pengadilan negeri, pengaturan jangka waktu ini bertujuan juga untuk mencegah terjadinya kesewenang-wenangan oleh aparaturnegara dalam hal pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam hal ini yaitu adanya pemaksaan kehendak penguasa secara sepihak kepada masyarakat agar tunduk dan mengikuti kemauan penguasa tanpa ada proses musyawarah terlebih dahulu. Di satu sisi bahwa dengan diberikan tenggang waktu yang tegas dalam undang-undang berarti negara telah menjamin adanya suatu kepastian hukum bagi pembangunan karena dengan diberikan tenggang waktu tersebut, suatu proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tidak menjadi berlarut-larut dan dapat diselesaikan sesuai dengan target waktu;

Menimbang, bahwa dalam surat jawaban Termohon Keberatan I pada angka 5, 6, 7 dan 8 telah disampaikan kepada para pemilik tanah pada saat dilakukan musyawarah bentuk Ganti Kerugian di kantor desa Mekarjaya, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, yang intinya adalah dijelaskan perbedaan mendasar substansi dari musyawarah yang diatur dalam Ketentuan PP Nomor 65 Tahun 2005 Jo PP Nomor 36 Tahun 2006, yang mengenal prinsip tawar menawar antara pemilik tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah, dengan UU No 2 Tahun 2012 beserta peraturan pelaksanaannya yang mengatur bahwa musyawarah yang dimaksud adalah untuk menentukan bentuk dan atau besarnya ganti rugi tanah, tanaman, dan bangunan. Telah dijelaskan pula tentang apabila terjadi keberatan terhadap nilai ganti rugi dalam bentuk uang, maka tidak lagi diajukan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau Bupati dan atau Gubernur, melainkan dapat disampaikan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak ditandatangani berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian serta penjelasan apabila dalam kurun waktu 14 (empat belas) hari kerja, pemilik tanah yang menolak bentuk besarnya nilai ganti rugi tidak mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat maka demi hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pemohon Keberatan dalam hal mengajukan keberatan terhadap hasil musyawarah telah melampaui batas waktu terakhir pengajuan keberatan ke Pengadilan Negeri Sumedang yaitu tanggal 22 Januari

Halaman 26 dari 29  
Putusan Nomor 2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018 (daluarsa) dan dianggap telah menerima karena hukum bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sesuai dengan Pasal 39 UU Nomor 2 Tahun 2012;

Menimbang, bahwa oleh karena surat permohonan keberatan Pemohon Keberatan dinyatakan telah melampaui batas waktu (daluarsa), maka dalil-dalil yang diuraikan oleh Pemohon Keberatan dalam surat permohonan keberatan tidak perlu dipertimbangkan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena keberatan pokok dari Pemohon Keberatan belum diperiksa maka bukti-bukti surat dan keterangan saksi dari pihak Pemohon Keberatan maupun bukti-bukti surat dari Para Termohon Keberatan tidak akan dipertimbangkan dalam putusan ini dan akan tetap dijadikan lampiran dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena surat permohonan keberatan Pemohon Keberatan ini telah melampaui batas waktu (daluarsa) maka haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena tidak terpenuhinya syarat formal sebuah surat permohonan keberatan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 38 Ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2012 dan Pasal 73 Ayat (1) PP Nomor 71 Tahun 2012;

Menimbang, bahwa oleh karena surat permohonan keberatan Pemohon Keberatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka biaya perkara harus dibebankan kepada Pemohon Keberatan;

Mengingat dan memperhatikan, ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan:

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

- Menyatakan keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima;
- Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 3.521.000,- (tiga juga lima ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang, pada hari **KAMIS**, tanggal **1 MARET 2018**, oleh

Halaman 27 dari 29  
Putusan Nomor 2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami **TOFAN HUSMA PATTIMURA, SH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **HAPPY TRY SULISTIYONO, SH. MH.**, dan **JOSCA JANE RIRIHENA, SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari **JUM'AT**, tanggal **2 MARET 2018**, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh **NANA SUKARDI**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sumedang, dengan dihadiri oleh Kuasa Pemohon Keberatan serta dihadiri pula oleh Kuasa Termohon Keberatan I, Kuasa Termohon Keberatan II dan Kuasa Termohon Keberatan III;

**Hakim-Hakim Anggota**

**Hakim Ketua,**

**HAPPY TRY SULISTIYONO, SH. MH.**

**TOFAN HUSMA PATTIMURA, SH.**

**JOSCA JANE RIRIHENA, SH.MH.**

**Panitera Pengganti,**

**NANA SUKARDI**

## Perincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses/ATK	: Rp.	50.000,-
3. Panggilan	: Rp.	875.000,-
4. PNB	: Rp.	25.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp.	2.500.000,-
6. Sumpah	: Rp.	10.000,-
7. Meterai	: Rp.	6.000,-
8. Lain-lain/biaya kirim	: Rp.	20.000,-
9. Redaksi	: Rp.	5.000,- +
<b>J u m l a h</b>		<b>: Rp. 3.521.000,-</b>
<b>(tiga juta lima ratus dua puluh satu ribu rupiah)</b>		

Halaman 28 dari 29  
Putusan Nomor 2/Pdt.Sus/2018/PN.SMD





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

**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)