



**PUTUSAN**

**Nomor 133 / PDT / 2020 / PT. BDG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**SAMSUDIREDDJA SUNADIM**, umur 68 tahun, laki-laki, pekerjaan wiraswasta, agama Islam, Warga Negara Indonesia, beralamat di Kampung Cirateun Peuntas RT 003 RW 013 Desa Gudang Kahuripan Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat –Jawa Barat, yang bertindak untuk diri sendiri dan selaku direktur PT CATUR KARTIKA JAYA yang berkedudukan di Kabupaten Bandung, jalan Panyaungan nomor 8 Kampung Andir Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dede Sumanta, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Dede Sumanta, SH & Rekan alamat kantor di Graha DSR Komplek Leuwigajah Permai, Jalan Cempaka No.10 Kelurahan Leuwigajah Kecamatan Cimahi Selatan-Kota Cimahi, berdasarkan surat Kuasa tanggal 14 November 2019, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGAT** ;

**L A W A N :**

1. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA BARAT cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG cq KETUA PELAKSANA PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN JALAN TOL CILEUNYI SUMEDANG DAWUAN**, yang beralamat di Komplek Bumi Panyawangan Jalan Puspa Kencana nomor 56 Cileunyi Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;
2. **KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT cq SATUAN KERJA INVENTARISASI DAN PENGADAAN LAHAN cq PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN PENGADAAN TANAH JALAN TOL CILEUNYI SUMEDANG DAWUAN**, yang beralamat semula di jalan Rebana nomor 18 Turangga Kota Bandung, sekarang beralamat di Komplek

Halaman 1 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bumi Panyawangan Jalan Puspa Kencana nomor 56 Cileunyi Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II** ;

3. **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP ) ADITYA ISKANDAR dan REKAN**, yang beralamat di Jalan Tanjung Raya Barat Nomor 164 Jagakarsa Jakarta Selatan Cq Jalan Sentra Dago Utara III nomoir 75 Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III** ;

## PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 27 Februari 2020 Nomor 133 / PDT / 2020 / PT. BDG tentang Penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa, mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Juni 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 3 Juli 2019 dalam Register Nomor 143 / Pdt.G / 2019 / PN. Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat adalah Warga Negara Indonesia sebagaimana ternyata dalam Kartu Tanda Penduduk Provinsi Jawa Barat Kabupaten Bandung Barat NIK : 3217012203510001 atas nama SAMSUDIREDJA SUNADIM ( Penggugat ) ;
2. Bahwa, Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan yang seluruhnya seluas  $\pm 24.000 \text{ m}^2$  ( Dua puluh empat ribu meter persegi ) dan yang akan dibebaskan untuk dipergunakan Proyek Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan adalah seluas  $\pm 15.935 \text{ m}^2$  ( Lima belas ribu sembilan ratus tiga puluh lima meter persegi ) berikut Bangunan  $\pm 3.500 \text{ m}^2$  ( Tiga ribu lima ratus meter persegi ) yang terletak di Desa Cileunyi Wetan, Kecamatan Cieunyi, Kabupaten Bandung, dengan bukti kepemilikan berupa :
  - 2.1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2223/Desa Cileunyi Wetan, Surat Ukur Tanggal 25 - 09 - 2012 No.00431/2012 Luas : 758 m<sup>2</sup> ( Tujuh ratus lima puluh delapan meter persegi ) Atas nama

Halaman 2 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak : Samsudiredja Sunadim ; ( Vide : Bukti P-1 ) ;

2.2. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 797 / Desa Cileunyi Wetan, Surat Ukur Tanggal 01 - 05 - 95 No.7139 / 1995 Luas : 575 m2 ( Lima ratus tujuh puluh lima meter persegi ) Atas nama pemegang hak : Samsudiredja Sunadim ; ( Vide : Bukti P-2 ) ;

2.3. Akta Jual Beli No.790 / PPAT / CL / 1990 Tanggal 3 September 1990 Atas Tanah Persil No.102b, S.III Blok Koang Kulon Kohir No.4646, Luas lebih kurang 518 m2 ( Lima ratus delapan belas meter persegi ) Atas nama pembeli : Samsudiredja Sunadim ; ( Vide : Bukti P-3 ) ;

2.4. Akta Jual Beli No.791/PPAT/CL/1990 Tanggal 3 September 1990 Atas Tanah Persil No.102b, S.III Blok Koang Kulon Kohir No.2363, Luas lebih kurang : 330 m2 ( Tiga ratus tiga puluh meter persegi ) Atas nama pembeli : Samsudiredja Sunadim ; ( Vide : Bukti P-4 ) ;

2.5. Akta Jual Beli No.1007/PPAT/CL/1990 Tanggal 8 September 1990 Atas Tanah Persil No.119 S.III Blok Koang Kulon Kohir No.1538, Luas lebih kurang : 12.710 m2 ( Dua belas ribu tujuh ratus sepuluh meter persegi ) Atas nama Pembeli : Samsudiredja Sunadim ;( Vide : Bukti P-5 ) ;

2.6. Akta Jual Beli No.1008/PPAT/CL/1990 Tanggal 8 September 1990 Atas Tanah Persil No.102b S.III Blok Koang Kulon Kohir No.3199, Luas lebih kurang : 1170 m2 ( Seribu seratus tujuh puluh meter persegi ) Atas nama pembeli : Samsudiredja Sunadim ; ( Vide : Bukti P-6 ) ;

2.7. Akta Jual Beli No.1080/PPAT/CL/1990 Tanggal 18 September 1990 Atas Tanah Persil No.102b S.III Blok Koang Kulon Kohir No.2522, Luas lebih kurang : 1130 m2 ( Seribu seratus tiga puluh meter persegi ) Atas nama pembeli : Samsudiredja Sunadim ; ( Vide : Bukti P-7 ) ;

2.8. Akta Jual Beli No.1267 / PPAT / CL / 1990 Tanggal 25 Oktober 1990 Atas Tanah Persil No.105 S.III Blok Koang Kulon Kohir No.1538, Luas lebih kurang : 800 m2 ( Delapan ratus meter persegi ) Atas nama pembeli : Samsudiredja Sunadim ; ( Vide : Bukti P-8 ) ;

2.9. Akta Jual Beli No.322 / PPAT / CL / 1990 Tanggal 14 April 1990 Atas Tanah Persil No.119 S.III Blok Koang Wetan Kohir No.213, Luas lebih kurang : 2292 m2 ( Dua ribu dua ratus sembilan puluh dua meter persegi ) Atas nama pembeli Samsudiredja Sunadim ; ( Vide : Bukti P-9 ) ;

Halaman 3 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG

#### 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 3



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.10. Akta Jual Beli No.323 / PPAT / CL / 1990 Tanggal 14 April 1990  
Atas Tanah Persil No.119 S.III Blok Koang Wetan Kohir No.2193,  
Luas lebih kurang : 910 m2( Sembilan ratus sepuluh meter persegi )  
Atas nama pembeli : Samsudiredja Sunadim ; ( Vide : Bukti P-10 ) ;
- 2.11. Akta Jual Beli No.326 / PPAT / CL / 1990 Tanggal 14 April 1990  
Atas Tanah Persil No.119 S.III Blok Koang Wetan Kohir No.3199,  
Luas lebih kurang : 1.810 m2 ( Seribu delapan ratus sepuluh meter  
persegi ) Atas nama pembeli : Samsudiredja Sunadim ( Vide :  
Bukti P-11 ) ;
- 2.12. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2038 / Desa Cileunyi Wetan, Surat  
Ukur Tanggal 25 - 04 - 2011 No. 00268 / 2011 Luas : 911 m2 (   
Sembilan ratus sebelas meter persegi ) Atas nama pemegang hak :  
Tan Tjie Po ;  
( Vide : Bukti P-12 ) ;
- 2.13. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2039/Desa Cileunyi Wetan, Surat  
Ukur Tanggal 29-04-2011 No.00271/2011 Luas : 640 m2 ( Enam  
ratus empat puluh meter persegi ) Atas nama pemegang hak : Tan  
Tjie Po ; ( Vide : Bukti P-13 ) ;
- 2.14. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2040 / Desa Cileunyi Wetan, Surat  
Ukur Tanggal 29 - 04 - 2011 No.00272 / 2011 Luas : 639 m2 (   
Enam ratus tiga puluh sembilan meter persegi ) Atas nama  
pemegang hak : Tan Tjie Po ; ( Vide : Bukti P-14 ) ;
- 2.15. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2041 / Desa Cileunyi Wetan, Surat  
Ukur Tanggal 05 - 05 - 2011 No.00274 / 2011 Luas : 469 m2  
( Empat ratus enam puluh sembilan meter persegi ) Atas nama  
pemegang hak : Tan Tjie Po ; ( Vide : Bukti P-15 ) ;
- 2.16. Sertifikat  
Hak Milik (SHM) No. 798 / Desa Cileunyi Wetan, Surat Ukur  
Tanggal 01 - 05 - 95 No.7140 / 2011 Luas : 1430 m2 ( Seribu  
empat ratus tiga puluh meter persegi ) Atas nama pemegang hak :  
Dede Melvin ; ( Vide : Bukti P-16 ) ;
- 2.17. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1305 / Desa Cileunyi Wetan, Surat  
Ukur Tanggal 07 - 11 - 2002 No.00133 / 2002 Luas : 700 m2 (   
Tujuh ratus meter persegi ) Atas nama pemegang hak : Dede  
Melvin ; ( Vide : Bukti P-17 ) ;
- 2.18. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.  
2042 / Desa Cileunyi Wetan, Surat Ukur Tanggal 07-11-2002  
No.00275/2011 Luas : 577 m2 ( Lima ratus tujuh puluh tujuh meter  
persegi ) Atas nama pemegang hak : Tan Tjie Po ; ( Vide : Bukti P-  
17.A. ) ;

Halaman 4 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, diatas Tanah-Tanah tersebut Pada Tahun 1990 oleh Penggugat telah didirikan Bangunan Pabrik / Industri Textile dengan segala peralatan selengkapanya, Jasa dan Perdagangan, bergerak di Bidang Industri Perajutan, Pencelupan, Penyempurnaan Textile, Kelambu, Vitrage, Chemical (Non Peled Utama, Pestisida, Insektisida ) dengan nama PT.Catur Kartika Jaya ( PT. CKJ ), Dimana Pabrik Penggugat tersebut telah didirikan sejak Tahun 1985, Yang dilengkapi dengan Surat-Surat sebagai berikut :

- 3.1.Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor : 11 Tanggal 4 April 1985 PT. CaturKartika Jaya, dibuat oleh dan dihadapan : Nyonya Herlien Sumampouw, SH. Notaris di Bandung ; Dengan Catatan Akta ini termasuk pada Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Tertanggal 19 Juli 1985 Nomor : C2-4389.HT.01-01.Th.85 ; Diketahui : Direktur Jenderal Hukum dan Perundang-Undangan Ub. Direktur Perdata tertanda Wurjati Mertosewojo,SH./NIP : 040022031 ; ( Vide : Bukti P-18 ) ;
- 3.2. Prasasti Peresmian Pabrik Perajutan Kain Kelambu & Vitrage PT. Catur Kartika Jaya Dayeuhkolot Pada Tanggal 9 Pebruari 1988, yang diresmikan oleh Menteri Perindustrian RI ( Hartarto ) dan Menteri Tenaga Kerja RI ( Sudomo ) ; ( Vide : Bukti P-19 ) ;
- 3.3. Prasasti Perluasan Pabrik Perajutan PT.Catur Kartika Jaya, yang diresmikan oleh Presiden Republik Indonesia Bapak Soeharto Pada Tanggal 21 Maret 1989, yang ditanda-tangani oleh Menteri Perindustrian R.I. Hartarto ; ( Vide : Bukti P-20 ) ;
- 3.4. Dua Gambar Lokasi PT.Catur Kartika Jaya ; ( Vide : Bukti P-21 ) ;
- 3.5. Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah - Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor : 593 / SK.208 - BKPMMD / 90 Tertanggal 13 Juli 1990 Tentang : Izin Lokasi dan Pembebasan Hak / Pembelian Tanah seluas lebih kurang 40.000 m2 ( Empat puluh ribu meter persegi ) di Desa Cileunyi, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten DT.II Bandung, untuk mendirikan Industri Perajutan, Pencelupan dan Penyempurnaan Tekstil PT.Catur Kartika Jaya (NPWP : 1.280.339.1-28) dalam rangka Penanaman Modal Dalam Negeri ; ( Vide : Bukti P-22 ) ;
- 3.6. Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah - Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor:593.5/SK.217-BKPMMD/1990 Tanggal 10 Nopember 1990 Tentang : Izin Mendirikan

Halaman 5 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan (IMB) Bidang Usaha Industri Perajutan, Pencelupan dan Penyempurnaan Tekstil di Desa Cileunyi, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten DT.II Bandung, bagi Sdr.Samsudiredja Sunadim bertindak untuk dan atas nama PT. Catur Kartika Jaya dalam rangka Penanaman Modal Dalam Negeri. NPWP : 1.280.339.1-28 ; ( Vide : Bukti P-23 ) ;

3.7. Surat Izin Usaha Industri Untuk Menjalankan Perusahaan Industri dari KantorWilayah Departemen Perindustrian Provinsi Jawa Barat Kode No: 299 / 32.06.17 / AI / b / T.2 / IX / 1987 – Surat Keputusan Menteri Perindustrian Nomor : 299/32. 06.17 / AI / b / T.2 / IX / 1987 Tertanggal 28 September 1987 Tentang : Pemberian Izin Usaha Tetap, Yang ditanda-tangani oleh An. Menteri Perindustrian Kepala Kantor Wilayah Departemen Perindustrian Provinsi Jawa Barat ; ( Vide : Bukti P-24 ) ;

3.8. Lampiran Surat Keputusan Menteri Perindustrian Nomor : 299 / 32.06.17 / A1 / b / T.2 / IX / 1987 Tertanggal 28 September 1987, Yang ditandatangani oleh An. Menteri Perindustrian - Kepala Kantor Wilayah Departemen Perindustrian Provinsi Jawa Barat ; ( Vide : Bukti P-25 ) ;

3.9. Keputusan Menteri Negara Penggerak Dana Investasi / Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor : 59 / T / Industri / 1995 Tertanggal 02 Feb.1995 Tentang : Pemberian Izin Usaha Industri, Yang ditandatangani oleh An. Menteri Perindustrian – Menteri Negara Penggerak Dana Investasi / Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal ; ( Vide : Bukti P-26 ) ;

3.10. Lampiran Keputusan Menteri Negara Penggerak Dana Investasi / Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor : 59 / T / Industri / 1995 Tertanggal 02 Feb. 1995 Tentang : Pemberian Izin Usaha Industri PT.Catur Kartika Jaya Yang ditandatangani oleh An. Menteri Perindustrian Menteri Negara Penggerak Dana Investasi / Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal ; ( Vide : Bukti P-27 ) ;

3.11. Keputusan Bupati Bandung Nomor : 666 / Kep.005 / IPBL / BPMP-2010 Tentang : Izin Pembuangan Air Limbah Ke Sungai Cigalumpit Di Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kepada PT.Catur Kartika Jaya Tertanggal 8 Pebruari 2010Yang ditanda-tangani oleh An. Bupati Bandung – Kepala Badan PenanamanModal Dan Perijinan Kabupaten Bandung ; ( Vide : Bukti P-28 ) ;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.12. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) – Menengah (PM) Nomor : 00223 / 10.12 / PK / XII / 2012 Tertanggal 28 Desember 2012 Perusahaan: Catur Kartika Jaya PT. Yang ditanda-tangani oleh Kepala Badan Penanaman Modal Dan Perijinan Kabupaten Bandung ; ( Vide : Bukti P-29 ) ;
  - 3.13. Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas (PT) - Catur Kartika Jaya Tertanggal 28 Desember 2012 Nomor TDP : 10.24.1.13.00267 ; ( Vide : Bukti P-30 ) ;
  - 3.14. Surat Ijin Bupati Bandung Nomor : 546.2/34.IPPA-DU/DSDAPE/2013 Tentang :Pengambilan Dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah ( IPPA ) Perpanjangan An. PT. Catur Kartika Jaya Tertanggal 7 Maret 2013, Yang ditanda-tangani oleh An. Bupati Bandung – Kepala Dinas Sumber Daya Air, Pertambangan Dan Energi ; ( Vide : Bukti P-31 ) ;
  - 3.15. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Catur Kartika Jaya Nomor : 03 Tertanggal 22 April 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Kunkun Kurnia,SH., M.Kn. ; ( Vide : Bukti P-32 ) ;
  - 3.16. Surat Pernyataan Jual Beli Tanggal 02 Juli 2013 Antara : Ichiro Fujii, President Direktur dari Fujix, Japan sebagai Pihak Pembeli atau Kuasa Pihak Pembeli ; Dengan Samsudiredja Sunadim, Direktur PT.Catur Kartika Jaya sebagai PihakPenjual : Atas Tanah seluas 24.000 m2 dengan harga Rp.6.400.000,- / M2 ; ( Vide : Bukti P-33 ) ;
  - 3.17. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 02 Agustus 2013 Nomor : 55/Not /L/VIII/2013, dibuat oleh Notaris/PPAT Sri Marlina Haryani, SH.SP.N. ; ( Vide : Bukti P-34 ) ;
  - 3.18. Akta Perjanjian Untuk Pemberian Penglunasan Tanggal 23-01-2015 Nomor : 8, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT Sri Marlina Haryani, SH. SP.N. ; ( Vide : Bukti P-35 ) ;
  - 3.19. Perjanjian Kontrak Jasa Prosessing Celup Dan Finishing Catur Kartika Jaya Dengan PT.Haotex Tertanggal 11 Juni 2018 ; ( Vide : Bukti P-36 ) ;
4. Bahwa, atas Tanah dan Bangunan milik Penggugat tersebut diatas yaitu seluas  $\pm 15.935 \text{ m}^2$  ( Lima belas ribusembilan ratus tiga puluh lima meter persegi ) Berikut Bangunan  $\pm 3500$  (Tiga ribu lima ratus meter persegi) terkena Rencana Pembebasan untuk kepen tingan umum yaitu proyek pembebasan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

Halaman 7 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, atas Tanah dan Bangunan milik Penggugat yang terkena Dampak Pembebasan tanah untuk kepentingan umum Proyek pembebasan Jalan Tol Cileunyi –Sumedang – Dawuan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah diundang untuk musyawarah Pada Tanggal 13 November 2018 bertempat di Aula Rumah Makan Ponyo Jalan Raya Cinunuk No.186 Cinunuk Kabupaten Bandung, Namun ternyata bukan Musyawarah, Melainkan Pembagian Amplop, dimana Penggugat diberi 18 (Delapan belas) Amplop dari Tergugat yang ternyata masing-masing amplop tersebut berisikan Surat Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat dengan tanpa dibubuhi Cap dan Tanda-Tangan Penilai, yang merupakan hasil penilaian dan perhitungan Tergugat III tentang Pemberian Ganti Kerugian terhadap Penggugat, yang pada pokoknya Besarnya Ganti Rugi Tanah aquo tersebut hanyalah berdasarkan hasil penilaian dan perhitungan dari Tergugat III secara sepihak, dimana besarnya nilai Penggantian ditentukan oleh Tergugat III tanpa adanya musyawarah terlebih dahulu mengenai Besaran nilai ganti kerugian tersebut sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 34 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Yang Ternyata pula hasil penilaian dan perhitungan Tergugat III tersebut dijadikan Hasil musyawarah dan bukan dari hasil Kesepakatan, sehingga menjadikan hasil dan nilainya tidak wajar serta tidak sesuai dengan ketentuan harga pasaran yang berlaku di Wilayah Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat;
6. Bahwa, Adapun 18 (Delapan belas) Surat Nilai Penggantian Wajar (NPW) atas Tanah, Bangunan dan Tanaman Milik Penggugat yang dinilai, dibuat dan dikeluarkan oleh Tergugat III sebagaimana dimaksud tersebut diatas, adalah masing-masing sebagai berikut :
  1. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 99 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDJA SUNADIM / PT. CKJ.  
Luas Tanah Terkena : 447 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah & Tanaman Rincian Nilai :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 723.974.107,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) ;

Halaman 8 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) : 386.961,-  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) : 724.361.068,-  
Pembulatan (Rp) 724.361.000,-

( Vide : Bukti P-12 ) ;

2. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi- Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 100 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 3269 m2  
Obyek Pengadaan Tanah : Tanah, Bangunan & Tanaman ; Rincian Nilai :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) 6.043.583.502,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) 14.279.223.101,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) 5.274.192,-  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) 20.328.080.795,-  
Pembulatan (Rp) 20.328.081.000,-

( Vide : Bukti P-13 ) ;

3. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat:

Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 100.1 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 800 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ;

Rincian Nilai :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : Kosong/Tidak jelas  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) :  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) Kosong/Tidak jelas  
Pembulatan (Rp) Kosong/Tidak jelas

( Vide : Bukti P-14 ) ;

4. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 100.2. Pemilik/Menguasai/Menggarap/Menyewa : SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 910 m2  
Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ;

Rincian Nilai :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 1.462.333.728,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) :  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) 1.462.333.728,-  
Pembulatan (Rp) 1.462.334.000,-  
( Vide : Bukti P-15 ) ;

5. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 100.3 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa ; SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ Luas Tanah Terkena : 518 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ; Rincian Nilai :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 831.098.277,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) :  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) : 831.098.277,-  
Pembulatan (Rp) 831.098.000,-  
( Vide : Bukti P-16 ) ;

6. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi- Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 100.4 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena: 330 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ; Rincian Nilai:  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 528.362.907,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) :  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) 528.362.907,-  
Pembulatan (Rp) 528.363.000,-  
( Vide : Bukti P-17 ) ;

7. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 100.5 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 1130 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ;  
Rincian Nilai :

#### 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

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) 1.816.598.522,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) :  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) 1.816.598.522,-  
Pembulatan (Rp) : 1.816.599.000,-  
( Vide : Bukti P-18 ) ;

8. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 100.6 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDJA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 1170 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ; Rincian Nilai :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 1.881.010.303,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) :  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) 1.881.010.303,-  
Pembulatan (Rp) 1.881.010.000,-  
( Vide : Bukti P-19 ) ;

9. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 100.7 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDJA SUNADIM / PT. CKJ Luas Tanah Terkena : 1810 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ; Rincian Nilai :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) 2.911.598.795,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) : 2.911.598.795,-  
Pembulatan (Rp) 2.911.599.000,-  
( Vide : Bukti P-20 ) ;

10. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 100.8 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDJA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 183 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ; Rincian Nilai :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 294.592.565,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) :

Nilai Penggantian Wajar (Rp) 294.592.565,-

Pembulatan (Rp) 294.593.000,-

( Vide : Bukti P-21 ) ;

11. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 100.9 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDJA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 1019 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ;

Rincian Nilai :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 1.637.855.831,-

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) :

Nilai Penggantian Wajar (Rp) 1.637.855.831,-

Pembulatan (Rp) 1.637.856.000,-

( Vide : Bukti P-22 ) ;

12. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi- Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian : 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 101. Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDJA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 910 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah & Tanaman Rincian Nilai :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) 1.476.975.624,-

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) : 106.350,-

Nilai Penggantian Wajar (Rp) 1.477.135.975,-

Pembulatan (Rp) 1.477.136.000,-

( Vide : Bukti P-23 ) ;

13. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 102 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDJA SUNADIM / PT. CKJ Luas Tanah Terkena : 577 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah & Tanaman ; Rincian Nilai :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 935.416.456,-

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) : 672.553,-

Halaman 12 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nilai Penggantian Wajar (Rp) 936.089.009,-

Pembulatan (Rp) 936.089.000,-

( Vide : Bukti P-24 ) ;

14. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 103 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDJA SUNADIM / PT. CKJ.Luas Tanah Terkena : 639 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ; Rincian Nilai :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) 1.036.220.123,-

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :

Nilai Penggantian Wajar (Rp) : 1.036.220.123,-

Pembulatan (Rp) 1.036.220.000,-

( Vide : Bukti P-25 ) ;

15. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 104 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDJA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 640 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah & Tanaman ; Rincian Nilai :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) 1.040.787.883,-

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) : 207.930,-

Nilai Penggantian Wajar (Rp) : 1.040.995.813,-

Pembulatan (Rp) 1.040.996.000,-

( Vide : Bukti P-26 ) ;

16. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 105 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDJA SUNADIM / PT. CKJ.Luas Tanah Terkena : 469 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah & Tanaman ; Rincian Nilai :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 759.766.574,-

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) : 645.856,-

Nilai Penggantian Wajar (Rp) : 760.412.431,-

Pembulatan (Rp) : 760.413.000,-

( Vide : Bukti P-27 ) ;

## 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

17. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi- Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung. Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 106 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDJA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 575 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ;

Rincian Nilai :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) 932.132.045,-

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) :

Nilai Penggantian Wajar (Rp) : 932.132.045,-

Pembulatan (Rp) 932.132.000,-

( Vide : Bukti P-28 )

18. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 10 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDJA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 539 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong

Rincian Nilai :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 873.582.501,-

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) :

Nilai Penggantian Wajar (Rp) 873.582.501,-

Pembulatan (Rp) : 873.583.000,-

( Vide : Bukti P-29 ) ;

7. Bahwa, dengan demikian berdasarkan Surat-Surat Nilai Penggantian Wajar (NPW) yang dinilai, dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat III terhadap Tanah, Bangunan dan Tanaman Milik Penggugat yaitu untuk Tanah seluas  $\pm 15.935 \text{ m}^2$  ( Lima belas ribusembilan ratus tiga puluh lima meter persegi) adalah sebesar Rp. 26.467.094.000,- ( dua puluh enam milyar empat ratus enam puluh tujuh juta sembilan puluh empat ribu rupiah ) dan untuk Bangunan Rp.14.279.223.000,- ( empat belas milyar dua ratus tujuh puluh Sembilan juta dua ratus dua puluh tiga ribu rupiah ) tersebut yang artinya Penggugat hanya mendapat Nilai Penggantian Wajar (NPW) terhadap Tanah dinilai sebesar Rp 1.660.940.947,- Dibulatkan menjadi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.1.660.941.000,- (Satu juta enam ratus Sembilan puluh dua ribu tiga ratus delapan belas rupiah) ;

8. Bahwa, secara jelas dan nyata hasil penilaian Tergugat III tersebut diatas dilakukan secara tidak benar dan tidak sah menurut hukum yaitu bahwa Tim Penilai melakukan penaksiran harga pada tanggal 21 Februari 2018 secara premature yaitu sebelum adanya kegiatan inventarisasi yang diumumkan dalam Daftar Nominatif Pengumuman (DNP) Nomor 3185 / Und.32.04 / XI / 2018 Tanggal 31 Agustus 2018 yang dikeluarkan oleh Tergugat ;
9. Bahwa, sebagaimana Undang-Undang No.2 Tahun 2012 Jo. PERPRES No.71 Tahun 2012, Tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 63 : “ Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Berdasarkan Hasil Penilaian Jasa Penilai atau Penilai Publik “ ; Dalam hal ini Tergugat III adalah Kantor Jasa Penilai Publik ( KJPP ) Aditya Iskandar Dan Rekan, dimana dilakukan secara tidak benar dan tidak professional, dalam arti mencederai Hak Asasi Manusia dan Azas Keadilan, yang dasar pertimbangan Peraturan Perundang-Undangan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang dimaksud dengan “ Asas Kemanusiaan “ adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga Negara secara proporsional, Yang dimaksud dengan ‘Asas Keadilan ’ adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak Yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah, sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan usaha Penggugat ;
10. Bahwa, Penyelenggara Pengadaan Tanah untuk pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan, yang terletak di Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung, dirasa tidak memperhatikan keseimbangan antara kepentingan Pembangunan dan kepentingan masyarakat pemilik tanah, khususnya Penggugat Yang merupakan asset kegiatan usaha yang bergerak di bidang Textile , dimana Kegiatan Usaha Penggugat tersebut telah dirintis Pemohon sejak Tahun 1984. Telah menyerap tenaga kerja 110 orang sebagai tenaga kerja tetap, dan kurang lebih 200 orang tenaga kerja lepas/tidak tetap, dimana masa depannya akan terhenti akibat Lahan terkena proyek pembangunan Jalan Tol tersebut;
11. Bahwa, selain Penilaian atas harga / nilai ganti kerugian yang dilakukan Tergugat III tersebut sangat rendah dan atau tidak wajar, pula penilaian yang telah dilakukan Tergugat III tersebut jelas dan nyata sangat

Halaman 15 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG

#### 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

merugikan Penggugat karena secara jelas dan nyata penilaian atas Tanah, Bangunan dan Tanaman ternyata salah dan tidak lengkap, dimana seharusnya Perhitungan untuk Bangunan tersebut dirinci sedemikian rupa yaitu sebagai berikut :

Perhitungan Bangunan :

1. Ruang Mesin ( Lantai Cor beton 30 cm ) :

Ruang Rajut :  $48 \times 22 = 1.056 \text{ m}$

Ruang Celup & Finishing :  $48 \times 12 = 576 \text{ m}$

Ruang Bengkel :  $48 \times 11 = 528 \text{ m}$

Total Konstruksi Besi +

Lantai Beton :  $2.160 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 4.000.000,- = \text{Rp. } 8.640.000.000,-$

2. Ruang Semi Permanent :

Gudang Pengering

Kelambu :  $32 \times 11 = 352 \text{ m}$

Gudang Lain-Lain :  $32 \times 11 = 352 \text{ m}$

Total :  $704 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 2.000.000,- = \text{Rp. } 1.408.000.000,-$

3. Benteng Keliling :  $227 \times 3 = 681 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 500.000,- = \text{Rp. } 340.500.000,-$

4. Jalan Inspeksi :  $1 \times 200 = 200 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 500.000,- = \text{Rp. } 100.000.000,-$

5. Bangunan Pelengkap :

Cerobong Asap  $3 \times \text{Rp. } 25.000.000,- = \text{Rp. } 75.000.000,-$

Saringan Udara  $3 \times 9 = 27 \times \text{Rp. } 2.000.000,- = \text{Rp. } 54.000.000,-$

Torn Air  $5 \text{ m}^3 = \text{Rp. } 20.000.000,-$

Torn Air  $3 \text{ m}^3 = \text{Rp. } 15.000.000,-$

Total =  $\text{Rp. } 164.000.000,-$

6. Listrik : :

Izin PLN : 197 KVA =  $\text{Rp. } 55.000.000,-$

Kabel Utama(300mmx4)  $225 \times \text{Rp. } 250.000,- = \text{Rp. } 56.250.000,-$

Kabel ke Mesin  $30 \text{ titik} \times \text{Rp. } 450.000,- = \text{Rp. } 13.500.000,-$

Kabel Penerangan  $100 \text{ titik} \times \text{Rp. } 250.000,- = \text{Rp. } 25.000.000,-$

Panel Utama & Sekunder  $5 \times \text{Rp. } 1.000.000,- = \text{Rp. } 5.000.000,-$

Dan Lain-Lain =  $\text{Rp. } 10.000.000,-$

Total =  $\text{Rp. } 164.750.000,-$

7. Saluran Uap & Air :

Saluran Uap :  $1 \times \text{Rp. } 25.000.000,- = \text{Rp. } 25.000.000,-$

Saluran Air :  $1 \times \text{Rp. } 15.000.000,- = \text{Rp. } 15.000.000,-$

Total =  $\text{Rp. } 40.000.000,-$



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 8. Sistem Sirkulasi Air Bersih & Limbah :

Bak Air Bersih I

( Kanvas ) :

$17 \times 17 \times 4 = 1.156 \text{ m}^3 \times \text{Rp.} 350.000,- = \text{Rp.} 404.600.000,-$

Bak Air Bersih II

( Kanvas ) :

$9.0 \times 3.5 \times 3 = 95 \text{ m}^3 \times \text{Rp.} 350.000,- = \text{Rp.} 33.075.000,-$

Bak Limbah Panas

(Beton) :

$2.6 \times 6.0 \times 2 = 31 \text{ m}^3 \times \text{Rp.} 1.000.000,- = \text{Rp.} 31.200.000,-$

Bak Penampungan

Air Pendingin

( Kanvas ) :

$9 \times 2 \times 2 = 34 \text{ m}^3 \times \text{Rp.} 250.000,- = \text{Rp.} 8.600.000,-$

Bak Penampungan-

Boiler ( Beton )

$9 \times 2 \times 2 = 36 \text{ m}^3 \times \text{Rp.} 1.000.000,- = \text{Rp.} 36.000.000,-$

Bak Pengolah-

Air Limbah I

(Kanvas) :

$23 \times 19 \times 4 = 1748 \text{ m}^3 \times \text{Rp.} 350.000,- = \text{Rp.} 611.800.000,-$

Bak Pengolah-

Air Limbah II

(Kanvas) :

$8.5 \times 30 \times 4 = 1020 \text{ m}^3 \times \text{Rp.} 350.000,- = \text{Rp.} 357.000.000,-$

Total = Rp. 1.482.275.000,-

## 9. Sistem Deepwell :

Biaya Bor = Rp. 350.000.000,-

Pompa Deepwell = Rp. 15.000.000,-

Pipanisasi = Rp. 25.000.000,-

Perizinan = Rp. 200.000.000,-

Total = Rp. 590.000.000,-

Grand Total : Rp. 12.929.525.000,-

Prediksi Uang Pemutusan Hubungan Kerja ( PHK ) Tahun

Dari No.1 ( Aseng Sayudin ) sampai dengan No.99 ( Yeyen )

Total : Rp. 1.961.305.000,-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penghitungan NPW atas Tempat Usaha ( KPSPI 2.11 ) :

a.1 Indikasi Nilai Pasar Tanah

15.935 m2 @ Rp.12.500.000,- : Rp. 199.187.500.000,-

Nilai Bangunan - 12.929.525.000,-

Total : Rp.212.117.025.000 ,-

a.2 Kerugian Non Fisik :

a.2.1 Kehilangan Pendapatan Usaha

6 bulan @ Rp.400.000.000,- : Rp. 2.400.000.000,-

a.2.2 Transaksi sesuai Perma

8% x Rp.212.117.025.000,- Rp. 16.969.362.000,-

Asumsi Biaya Pindah 2%

Asumsi Biaya Pajak 5%

Asumsi Biaya PPAT 1%

a.2.3 Biaya Masa Tunggu 6 bulan

@ 0.50% x Rp.212.117.025.000,- : Rp. 6.363.510.750,-

a.2.4 Biaya PHK : Rp. 1.961.305.000,-

---

Sub Total Kerugian Non Fisik Rp. 27.694.177.750,-

Nilai Penggantian Wajar : Rp. 239.811.202.750,-

12. Bahwa, secara jelas dan nyata Gugatan Penggugat cukup beralasan dan berdasarkan Hukum, mengingat hasil penilaian dari Tergugat III tidak memenuhi kaidah-kaidah mekanisme jasa penilai yang baik dan independent serta professional yaitu dengan tidak melakukan dialog secara kemanusiaan, sehingga tidak sesuai dengan Undan Undang No.2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sehingga mengakibatkan kerugian :

14. Bahwa, Tergugat III tidak taat azas hukum yaitu dimana dengan adanya peristiwa Pembebasan tersebut akan muncul beban pajak yang tidak diperhitungkan Premium PPN 10% ( untuk Badan Hukum dari nilai kumulatif / Total nilai ganti kerugian, BPHTB 5% untuk Perorangan) yang wajib dihitung dan dikenakan secara proporsional untuk seluruh kerugian fisik yang terkait kepada tanah dan bangunan saja, rumah tinggal tempat usaha dan industry, Bahwa Beban Pajak dimaksud adalah potensi biaya asumsinya akan diperlukan pada pengadaan tanah di tempat baru. Beban Pajak atas adanya pengambil alihan hak diperhitungkan sesuai dengan Undang-Undang No.2 Tahun 2012 Jo. PERPRES No.71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Dan perlu pula ditegaskan disini bahwa Pada dasarnya Penggugat





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Warga Negara yang baik dan taat Hukum, maka dengan adanya kebijakan dari Pemerintah untuk Proyek Pembangunan Jalan Tol tersebut tentunya tidak merasa keberatan dan bahkan mendukung atas program Pemerintah tersebut manakala sesuai rasa keadilan dan berdasar pada Ketentuan Dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku untuk hal tersebut ;

15. Bahwa, Tergugat III sama sekali tidak memperhitungkan tentang kerugian Penggugat yang nota bene sedang melakukan Perjanjian Kontrak Kerja dengan Perusahaan Perusahaan lain, sebagai contoh yaitu :
  - a. Perjanjian Kerjasama Nomor : 001 Tanggal 7-1-2018 Antara : Nyonya Siti Munafah Factory Manager PT.Catur Kartika Jaya Dengan : Tuan Indra Gotama, Direktur Utama PT.Labda Gati Abaditama, Perjanjian Kerjasama Pembuatan Kelambu ; ( Vide : Bukti P-58 ) ;
  - b. Perjanjian Kontrak Jual Beli Nomor : 003/CKJ/P/L/I/18 Tanggal 14 Februari 2018, Antara : Siti Munafah / Direktur Pemasaran PT.Catur Kartika Jaya Dengan Ainul Yaqin / Direktur Utama PT.Mudah Karya Indonesia, Kelambu Lapangan ( Warna Hijau BRIMOB )Dengan Total Nilai Rp.5.861.762.500,- ( Lima milyar Delapan ratus enam puluh satu juta tujuh ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah ) ; ( Vide : Bukti P-59 ) ;
  - c. Perjanjian Kontrak Jasa Prosesing Celup dan Finishing Nomor : 009 CKJ / P / L / VI / 18 Tanggal 11 Juni 2018, Antara : Christian Wiradisurya Sumadin, Marketing Direktur PT. Catur Kartika Jaya Dengan : Irvan Permadhi, Direktur CV.Haotex ; Harga Rp.30.000,- per Kg ( Harga mengikat untuk 1 tahun sejak penandatanganan Kontrak ) dan 20 Ton kain per bulan, sehingga senilai Rp.7.200.000.000,- / Tahun berjalan ( Vide : Bukti P-60 ) ;
  - d. Purchase Order No. 024 / MKI-DM / PO / VIII / 2019 Tanggal 23 Agustus 2018 dari PT.Mudah Karya Indonesia / Ainul Yaqin, Direktur ; Kepada : PT.Catur Kartika Jaya Kelambu Lapangan Brimob 25.000 pcs Harga Rp.225.000,- Total Price Rp.5.625.000.000,- ( Lima milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah ) ; ( Vide : Bukti P-61 ) ;
  - e. CV.Maulana Jaya Abadi / Sutrisno,Direktur, Nomor : 05/V/2018 Tanggal 10 Oktober 2018 Kepada : Ibu Siti Munafah / PT.Catur Kartika Jaya, Perihal : PO Net Jala Kelambu untuk TNI sebanyak 5 Ton Perbulan, Dengan Harga Rp.80.000,- perKilogram ; ( Vide : Bukti P-62 ) ;
  - f. Bahwasanya Perusahaan Pengggugat ( Catur Kartika Jaya ) tersebut merupakan satu-satunya Perusahaan Nasional yang mempunyai resep celup obat nyamuk yang tahan cuci hingga 20 x cuci, sehingga hampir

Halaman 19 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG

### 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

semua kebutuhan celup lokal berasal dari PT. Catur Kartika Jaya, termasuk untuk TNI ;

16. Bahwa, Tergugat III melakukan Penilaian secara asal-asalan dan atau serampangan dan tidak profesional yaitu nampak sekali secara nyata dan kasat mata yaitu dimana Fakta nyata di lapangan menunjukkan, bahwa Tergugat III menilai sebagai contoh :

- Untuk Kavling No.43 yang telah dinilai Rp.13.919.000,- Per m2 ( per meter persegi) Dimana Kavling tersebut adalah Tempat Pencucian Mobil Biasa.
- Untuk Kavling No.80 yang telah dinilai Rp.4.219.000,- Per m2 ( per meter persegi ). Dimana Kavling tersebut adalah Tanah Sawah yang tidak memiliki akses Jalan dan termasuk Tanah Tadah Hujan yang hanya Panen satu kali dalam satu tahunnya ;
- Disini timbul pertanyaan atas dasar apa penilaian Tergugat III atas obyek Tanah di Kavling No.43 dan Kavling No.80 tersebut, karena untuk faktor pendapatan dan Tenaga kerja dari kedua Kavling tersebut sangat mudah menghitungnya, dimana sangat timpang dan atau sangat jauh berbeda dengan produktivitas tanah lahan milik Pemohon yang berada dalam Kawasan Industri dimana Pabrik Textile tersebut berjalan dengan baik, yang ternyata hanya dihitung/dinilai bila dirata-ratakan hanya dinilai lebih kurang Rp.1.692.000,- dan atau Rp.1.700.000,- / per m2 ; Bahwa, Berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanggal 02 Juli 2013 Antara : Ichiro Fujii, President Direktur dari Fujix, Japan sebagai Pihak Pembeli atau Kuasa Pihak Pembeli ; Dengan : Samsudiredja Sunadim, Direktur PT.Catur Kartika Jaya sebagai Pihak Penjual ; Atas Tanah tersebut yaitu seluas 24.000 m2 dinilai dengan harga Rp.6.400.000,- / M2 ; ( Vide : Bukti P-33 ) ; Maka dengan demikian Pada Tahun 2013 atau 6 (Enam) tahun yang lalu, atas Tanah Penggugat tersebut dinilai dengan harga Rp.6.400.000,- / m2, apabila dihitung atau Dinilai pada tahun 2019, maka perhitungannya adalah dalam setiap tahun ditambah Kenaikan atau tambahan 20%, artinya  $20\% \times 6 = 120\%$ ,  $120\% \times \text{Rp.6.400.000,-} = \text{Rp.14.080.000,-} / \text{m2}$  ;
- Bahwa, Tanah Pasar Sehat Cileunyi Rata-Rata NJOP Rp.103.000,- / m2, dimana oleh Termohon III untuk ganti kerugiannya dinilai kurang lebih Rp.3.000.000,-, artinya Oleh Tergugat III telah dinilai kurang lebih 30 kali lipat Nilai NJOP ;
- Bahwa, dengan demikian terhadap Tanah Penggugat yaitu dimana NJOP Tahun 2018 Adalah sebesar Rp.537.000,- / m2, ( Vide : Bukti P-63 ), maka apabila dinilai 30 Kali Lipat NJOP adalah  $30 \times \text{Rp.537.000,-} = \text{Rp.16.110.000,-} / \text{m2}$

Halaman 20 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Penilaian dan Perhitungan yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap Tanah Penggugat tersebut jelas dan nyata adalah Penilaian yang asal-asalan, dimana sawah / kebun di kiri dan kanan Jalan Tol harganya antara Rp.500.000,- /m2 sampai dengan Rp.4.200.000,-/m2, Tanah untuk Usaha adalah antara Rp.1.700.000,- sampai dengan Rp.16.000.000,-, sedangkan Tanah Penggugat adalah berada pada Kawasan Industri yang tentunya jauh lebih tinggi nilainya dari pada tanah sawah atau kebun tersebut,
- Bahwa, pula telah ternyata dalam NPW ( Nilai Penggantian Wajar ) yang dibuat dan dinilai oleh Tergugat III tersebut semuanya tidak tercantum Nama, Tanda-tangan dan Cap dari Tergugat III, sehingga Penilaian Tergugat III tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan secara Hukum, bahkan Tergugat III tersebut memberikan penilaian secara tidak jelas berapa-berapanya dimana sebagian kosong dalam NPW yaitu sebagaimana Penilaian terhadap Kavling 100.1. dimana pada kolom Rp. Kosong dan atau terhapus, akan tetapi Tergugat III tidak pernah memperbaiki dan atau merevisinya hingga diajukannya Gugatan Dalam Perkara ini ;

Bahwa, Dari uraian-uraian tersebut diatas maka telah jelas dan nyata tentang hal-hal Kerugian Fisik dan Kerugian Non Fisik Penggugat tersebut, dimana secara jelas dan nyata Penilaian yang telah dilakukan oleh Tergugat III terhadap Tanah, Bangunan dan Tanaman Penggugat adalah Penilaian yang tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, karena demikian halnya maka Penilaian yang telah dilakukan oleh Tergugat III terhadap Tanah Penggugat tersebut beralasan dan berdasarkan hukum untuk Dibatalkan ; -

17. Bahwa, pula perlu dikemukakan disini, sebagaimana diketahui umum bahwasanya di Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat Dalam waktu bersamaan terdapat Pembebasan Tanah Untuk Proyek Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu Pembebasan Tanah Untuk Kereta Cepat Jakarta- Bandung yang sama-sama pula dinilai oleh Kantor Jasa Penilai Publik ( KJPP) yaitu KJPP MBPRU, Dimana KJPP MBPRU tersebut telah memberikan penilaian secara Profesional dan Transparan, yaitu dalam surat penilaiannya terdapat Gambar Bidang Tanah / Bangunan, Photo Obyek yang dinilai secara Detail, bahkan mencakup dan Atau terdapat pula penilaian tentang hal kerugian materiil dan immateriil serta Bertanggung Jawab dalam artian bahwa setiap Kavling/obyek yang dinilai dibubuhi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nama dan Cap, Tanda-Tangan dari KJPP tersebut, Dimana hal tersebut pula adalah menjadi panduan dan sesuai dengan Kode Etik Standar Penilaian Indonesia PSI ;

18. Bahwa, Sedangkan Penilaian dan Perhitungan yang dilakukan oleh Tergugat III adalah Penilaian yang asal-asalan, tidak ada tanda-tangan dan cap dari Tergugat III sehingga Penilaiannya tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum bahkan Tergugat III tersebut memberikan penilaian secara tidak jelas dan sebagian kosong dalam NPW sebagaimana Penilaian terhadap Kavling 100.1. dimana pada kolom Rp. kosong dan atau terhapus, sehingga adalah beralasan dan berdasarkan hukum NPW yang telah dibuat dan dikeluarkan oleh Tergugat III untuk kepentingan Tergugat I dan Tergugat II atas Tanah, Bangunan dan Tanaman Penggugat sebagaimana telah Penggugat uraikan pada point 6 ( point 6.1. sampai point 6.18 ) tersebut adalah Tidak sah dan batal serta tidak berlaku ;
19. Bahwa, Dengan demikian maka telah jelas dan nyata bahwasanya Penilaian dan Perhitungan Ganti Kerugian atas : tanah, bangunan dan tanaman milik Penggugat Yang dilakukan oleh Tergugat III tersebut adalah bertentangan dengan ketentuan Hukum dan Perundang-Undangan yang berlaku untuk hal tersebut dan ternyata pula Hal tersebut telah disetujui dan dipergunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk Rencana Pembebasan dan atau Ganti Kerugian atas Tanah, Bangunan dan Tanaman Milik Penggugat tersebut, sehingga dengan demikian maka terhadap Para Tergugat Secara tanggung renteng patut dinyatakan dan ditetapkan sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat yang berakibat hukum merugikan Penggugat ;
19. Bahwa, perlu dikemukakan disini : bahwa, Penggugat sebelum mengajukan Gugatan Dalam perkara ini, Penggugat sebagai Pemohon Keberatan Mengajukan Permohonan Keberatan di PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG KELAS I.A sebagaimana terdaftar dan tercantum dalam Perkara Perdata No.235 / PDT.G / 2018 / PN.BLB. dan terhadap Permohonan Keberatan tersebut PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG KELAS I.A. pada Tanggal 15 Januari 2019 telah menjatuhkan PUTUSAN Yang Amar Putusannya berbunyi :

Mengadili : -----

1. Mengabulkan keberatan Pemohon untuk sebagian ;

Halaman 22 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG

#### 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

2. Menetapkan besarnya ganti kerugian adalah sebesar Rp.213.466.733.000,00 (Dua Ratus tiga belas miliar empat ratus enam puluh enam juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) ;
3. Menghukum Termohon II untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan ;
4. Menghukum Para Termohon secara tanggung renteng untuk membayar biayaperkara ini yang jumlahnya adalah sebesar Rp.1.001.000,00 ;
5. Menolak permohonan Pemohon untuk selain dan selebihnya ;

Bahwa, selanjutnya terhadap Putusan tersebut telah diajukan Permohonan Kasasi Baik oleh Pemohon Keberatan maupun oleh Termohon II dan III ;

Bahwa, terhadap PERMOHONAN KASASI tersebut PEMOHON KEBERATAN / PEMOHON KASASI I TELAH MENCABUT KASASI yaitu sebagaimana Surat Pemohon Tanggal 17 April 2019 yang ditujukan kepada Yth. Bapak Ketua Mahkamah Agung R.I. Dengan melalui Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A. yang tembusan-nya disampaikan pula kepada Yth. Bapak Ketua Mahkamah Agung R.I. ; ( Vide : Bukti P-58 dan P-59 ) ;

Bahwa, Namun demikian ternyata Mahkamah Agung R.I. dalam Tingkat Kasasi yaitu Pada Tanggal 23 April 2019 Nomor : 1261 K/Pdt/2019 telah menjatuhkan Putusan Yang Amarnya berbunyi :

Mengadili : -

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : 1. SAMSUDIREDJA SUNADIM ;
2. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : II. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT Cq. SATUAN KERJA INVENTARISASIDAN PENGADAAN LAHAN Cq. PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN PENGADAAN TANAH JALAN TOL CILEUNYI-SUMEDANG-DAWUAN dan permohnan kasasi dari Pemohon Kasasi III : KANTOR JASA PENILAI PUBLIK ( KJPP ) ADITYA ISKANDAR & REKAN tersebut ;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 235 / Pdt.G / 2018 / PN. Blb. Tanggal 15 Januari 2019 ;

Mengadili Sendiri :

1. Mengabulkan keberatan Pemohon untuk sebagian ;
2. Menetapkan besarnya ganti kerugian adalah sebesar Rp. 40.757.663.000,00 ( empat puluh miliar tujuh ratus lima puluh tujuh juta enam ratus enam puluh tiga ribu rupiah ) ;

Halaman 23 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Termohon II untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian yang ditetapkan ;
4. Menolak permohonan Pemohon untuk selain dan selebihnya ;
5. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sebesar Rp.500.000,00 ( lima ratus ribu rupiah ).

Bahwa, Untuk memperoleh keadilan dalam penilaian atas Tanah Penggugat tersebut dimana Para Pejabat termasuk Bapak Presiden R.I. telah mengemukakan Antara lain pada pokoknya bahwa Pemberian Ganti Kerugian kepada Pemilik Tanah terkena Pembebasan untuk Proyek Jalan dan atau Proyek Pemerintah lainnya untuk kepentingan umum, maka Pemberian Ganti Kerugiannya Bukan Ganti Rugi tetapi Ganti Untung, maka dengan demikian sepatutnya terhadap Tanah Milik Penggugat yang terkena Pembebasan Untuk Proyek Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan mendapatkan Ganti Untung bukannya sebagaimana Penilaian Tergugat III yang menilai Tanah Milik Penggugat jauh dari pada harga Pasaran Umum yaitu artinya Penilaian Tergugat III tersebut bukanlah ganti untung tetapi ganti buntung, Dimana Dengan nilai tanah Penggugat yang telah dinilai Tergugat III tersebut, Penggugat bukannya menjadi untung akan tetapi sangat rugi dan Penggugat tidak mungkin Akan dapat memperoleh tanah seluas tersebut di daerah sekitarnya, sehingga Jangankan membangun kembali Pabrik sedangkan untuk membeli tanahnya saja Tidak akan cukup ;

19. Bahwa, Namun demikian Penggugat tetap mendukung Pemerintah dalam rangka membangun Proyek Jalan Tol Cisundawu tersebut, akan tetapi mohon diberikan ganti kerugian dan atau ganti untung yang umum dan wajar dan oleh karena demikian halnya maka adalah beralasan dan berdasarkan hukum Penggugat mengajukan Gugatan Dalam Perkara ini untuk memperoleh keadilan sebagaimana telah dimohonkan Penggugat di dalam Posita tersebut diatas yaitu seluruhnya untuk Tanah, Bangunan dan Tanaman serta Kerugian Non Fisik tersebut berjumlah Rp.239.811.202.750,- ( Tiga ratus tiga puluh Sembilan milyar delapan ratus sebelas Juta dua ratus dua ribu tujuh ratus lima puluh rupiah ) dan atau yang dinilai oleh Pengadilan sebagai umum dan wajar serta adil atas hal tersebut, Menerima dan Mengabulkan Permohonan Penyitaan Jaminan atas Tanah milik Penggugat tersebut dan pula Tuntutan Provisi agar Tergugat I dan atau Tergugat II tidak melakukan tindakan dan atau perbuatan hukum apapun dengan tanpa kecuali atas Tanah Milik

Halaman 24 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sampai dengan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti ;

20. Bahwa, Apabila ternyata Pihak Tergugat bertetap pada pendirian Dan penilaian yang dinilai oleh Tergugat III tersebut, maka Penggugat adalah beralasan dan berdasarkan hukum serta Demi Keadilan berdasarkan kepada Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Jo. PERPRES No.71 Tahun 2012 Pasal 74 Ayat 1 yaitu kepada Penggugat diberikan Ganti Kerugian dan atau Relokasi berupa : Tanah Pengganti seluas lebih kurang 24.000 m2 dan Bangunan seluas lebih kurang 3.500 m2 untuk melanjutkan usaha Pabrik Penggugat tersebut yang terletak dan atau berlokasi disekitar kawasan tersebut dengan luas dan nilai yang sama, berikut dengan segala perizinan dan fasilitas penunjang selengkapnya untuk kegiatan usaha / pabrik lainnya yang wajib dan atau harus disediakan oleh Instansi yang memerlukan tanah tersebut yaitu Tergugat I dan Tergugat II ;
21. Bahwa, untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum serta menjamin agar Gugatan dan Tuntutan Penggugat dalam perkara ini tidak Illusoir dan atau percuma Serta patut diduga bahwasanya Pihak Tergugat akan memaksakan kehendaknya di dalam melaksanakan pembebasan secara paksa atas tanah milik Penggugat tersebut, maka beralasan dan berdasarkan hukum Penggugat mohon untuk terlebih dahulu diletakkan Penyitaan Jaminan atas Tanah Milik Penggugat tersebut dan selanjutnya Penyitaan Jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga dalam perkara ini ;
22. Bahwa, selain hal tersebut adalah beralasan dan berdasarkan hukum pula Penggugat mengajukan Tuntutan Provisi yaitu agar supaya Tergugat I dan atau Tergugat II tidak melakukan tindakan dan atau perbuatan hukum apapun dengan tanpa kecuali atas Tanah Milik Penggugat tersebut sampai dengan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti ;
23. Bahwa, Dengan demikian maka sangat beralasan dan berdasarkan hukum Penggugat mengajukan Gugatan dalam perkara ini dan memohon Keadilan yang seadil-adilnya Kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A. Cq.Yth. Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini, yaitu Dengan Menerima, Mempertimbangkan dan Mengabulkan Gugatan dan Tuntutan Penggugat tersebut diatas.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Keseluruhan alasan-alasan dan hal-hal tersebut diatas, maka adalah beralasan dan berdasarkan hukum, PENGGUGAT memohon kepada YTH. BAPAK KETUA PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG KELAS I.A. Cq. YTH. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG KELAS I.A. Yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk dapat dan sudi apalah kiranya berkenan Memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR DALAM PROVISI :

1. MENERIMA DAN MENGABULKAN TUNTUTAN PROVISI PENGGUGAT TERSEBUT ; -----
2. MENYATAKAN DAN MEMERINTAHKAN TERGUGAT I DAN ATAU TERGUGAT II DAN/ATAU SIAPA SAJA YANG DIBERIKAN HAK OLEH PIHAK TERGUGAT UNTUK TIDAK MELAKUKAN TINDAKAN DAN ATAU PERBUATAN HUKUM APAPUN DENGAN TANPA KECUALI ATAS TANAH MILIK PENGGUGAT TERSEBUT SAMPAI DENGAN PERKARA INI MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP DAN PASTI.

DALAM POKOK PERKARA :

1. MENERIMA DAN MENGABULKAN GUGATAN DAN TUNTUTAN PENGGUGAT TERSEBUT DALAM PERKARA INI ;
2. MENYATAKAN SAH DAN BERTANGGUNG JAWAB JAMINAN ATAS TANAH HAK MILIK PENGGUGAT TERSEBUT ;
3. MENYATAKAN PARA TERGUGAT SECARA TANGGUNG JAWAB TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PENGGUGAT YAITU DENGAN CARA MENILAI HARGA TANAH MILIK PENGGUGAT SECARA TIDAK SAH, TIDAK WAJAR DAN ATAU TIDAK BENAR YANG AKAN BERAKIBAT HUKUM MERUGIKAN HAK PENGGUGAT ATAS TANAH MILIK PENGGUGAT TERSEBUT ;
4. MENYATAKAN BATAL DAN ATAU TIDAK SAH DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM APAPUN PENILAIAN GANTI RUGI YANG TELAH DINILAI OLEH TERGUGAT III ATAS TANAH, BANGUNAN DAN TANAMAN MILIK PENGGUGAT SEBAGAIMANA YANG TERCANTUM DI DALAM SURAT NILAI PENGANTARAN WAJIB PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN JALAN TOL CILEUNYI – SUMEDANG - DAUHAN DESA CILEUNYI KABUPATEN BANDUNG PROVINSI JAWA BARAT YAITU SURAT-SURAT :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 99 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 447 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah & Tanaman Rincian Nilai :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 723.974.107,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) ;  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) : 386.961,-  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) : 724.361.068,-  
Pembulatan (Rp) : 724.361.000,-  
(Bukti P-12) ;
2. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi- Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 100 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 3269 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah, Bangunan & Tanaman ; Rincian Nilai :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) 6.043.583.502,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) 14.279.223.101,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) : 5.274.192,-  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) : 20.328.080.795,-  
Pembulatan (Rp) : 20.328.081.000,-  
(Bukti P-13) ;
3. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 100.1 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 800 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ;  
Rincian Nilai :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : Kosong/Tidak jelas  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) :  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) Kosong/Tidak jelas  
Pembulatan (Rp) Kosong/Tidak jelas  
(Bukti P-14) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 100.2. Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 910 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ;

Rincian Nilai :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 1.462.333.728,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) :  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) 1.462.333.728,-  
Pembulatan (Rp) 1.462.334.000,-  
( Bukti P-15 ) ;

5. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 100.3 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa ; SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ Luas Tanah Terkena : 518 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ; Rincian Nilai :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 831.098.277,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) :  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) : 831.098.277,-  
Pembulatan (Rp) 831.098.000,-  
(Bukti P-16 ) ;

6. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi- Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 100.4 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 330 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ; Rincian

Nilai : Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp)  
: 528.362.907,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) :  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) 528.362.907,-  
Pembulatan (Rp) 528.363.000,-  
( Bukti P-17 ) ;

Halaman 28 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling :100.5 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ.Luas Tanah Terkena : 1130 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ;  
Rincian Nilai :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) 1.816.598.522,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) :  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) 1.816.598.522,-  
Pembulatan (Rp) : 1.816.599.000,-  
(Bukti P-18) ;
8. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 100.6 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 1170 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ; Rincian Nilai : Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 1.881.010.303,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) :  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) : 1.881.010.303,-  
Pembulatan (Rp) : 1.881.010.000,-  
(Bukti P-19) ;
9. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 100.7 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ Luas Tanah Terkena : 1810 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ; Rincian Nilai : Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) 2.911.598.795,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) : 2.911.598.795,-  
Pembulatan (Rp) : 2.911.599.000,-  
(Bukti P-20) ;

Halaman 29 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 100.8 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDJA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 183 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ; Rincian Nilai : Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 294.592.565,- Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) : Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) : Nilai Penggantian Wajar(Rp) 294.592.565,- Pembulatan (Rp) 294.593.000,- ( Bukti P-21 ) ;
11. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 100.9 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDJA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 1019 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ; Rincian Nilai : Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 1.637.855.831,- Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) : Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) : Nilai Penggantian Wajar (Rp) 1.637.855.831,- Pembulatan (Rp) 1.637.856.000,- ( Bukti P-22 ) ;
12. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi- Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian : 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 101. Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDJA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 910 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah & Tanaman Rincian Nilai : Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) 1.476.975.624,- Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) : Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) : 106.350,- Nilai Penggantian Wajar (Rp) 1.477.135.975,- Pembulatan (Rp) 1.477.136.000,- ( Bukti P-23 ) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 102 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ Luas Tanah Terkena : 577 m<sup>2</sup> Obyek Pengadaan Tanah : Tanah & Tanaman ; Rincian Nilai : Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 935.416.456,-
- Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) : 672.553,-  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) 936.089.009,-  
Pembulatan (Rp) 936.089.000,-  
( Bukti P-24 ) ;
14. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 103 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 639 m<sup>2</sup> Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ; Rincian Nilai :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) 1.036.220.123,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) : 1.036.220.123,-  
Pembulatan (Rp) 1.036.220.000,-  
( Bukti P-25 ) ;
15. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 104 Pemilik/Menguasai/Menggarap/Menyewa : SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 640 m<sup>2</sup> Obyek Pengadaan Tanah : Tanah & Tanaman ; Rincian Nilai :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) 1.040.787.883,-  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :  
Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) : 207.930,-  
Nilai Penggantian Wajar (Rp) : 1.040.995.813,-  
Pembulatan (Rp) 1.040.996.000,-  
( Bukti P-26 ) ;
16. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 105 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 469 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah & Tanaman ; Rincian Nilai : Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 759.766.574,-

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) : 645.856,-

Nilai Penggantian Wajar (Rp) : 760.412.431,-

Pembulatan (Rp) : 760.413.000,-

( Bukti P-27 ) ;

17. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi- Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung. Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 106 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 575 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong ;

Rincian Nilai :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) 932.132.045,-

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) :

Nilai Penggantian Wajar (Rp) : 932.132.045,-

Pembulatan (Rp) 932.132.000,-

( Bukti P-28 )

18. Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat : Tanggal Penilaian 21 Februari 2018, Nomor Kavling : 10 Pemilik / Menguasai / Menggarap / Menyewa : SAMSUDIREDA SUNADIM / PT. CKJ. Luas Tanah Terkena : 539 m2 Obyek Pengadaan Tanah : Tanah Kosong Rincian Nilai : Indikasi

Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 873.582.501,-

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) :

Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) :

Nilai Penggantian Wajar (Rp) 873.582.501,-

Pembulatan (Rp) : 873.583.000,-

(Bukti P-29) ;

5. MENYATAKAN BATAL DAN ATAU TIDAK SAH DAN ATAU TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM APAPUN SEGALA MACAM DAN ATAU

Halaman 32 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEGALA BENTUK APAPUN YANG TELAH DITENTUKAN DAN ATAU DITETAPKAN OLEH TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III ATAS TANAH MILIK PENGGUGAT SELUAS LEBIH KURANG 15.935M2 TERSEBUT ;

6. MENYATAKAN DAN MENETAPKAN BESARNYA GANTI KERUGIAN UNTUK PENGGUGAT ATAS TANAH, BANGUNAN DAN TANAMAN SERTA GANTI KERUGIAN NON FISIK SELURUHNYA ADALAH Rp. 239.811.202.750,- ( DUA RATUS TIGA PULUH SEMBILAN MILYAR DELAPAN RATUS SEBELAS JUTA DUA RATUS DUA KOMA TUJUH RATUS LIMA PULUH RUPIAH ) ;
7. MENGHUKUM TERGUGAT I DAN ATAU TERGUGAT II UNTUK MELAKSANAKAN PEMBAYARAN GANTI KERUGIAN KEPADA PENGGUGAT SEBAGAIMANA YANG TELAH DITETAPKAN TERSEBUT DALAM PETITUM ANGKA 6 DI ATAS DENGAN SEKETIKA DAN SEKALIGUS ;
8. ATAU APABILA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II BERKEBERATAN MEMBAYAR GANTI KERUGIAN TERSEBUT, MAKA MENGHUKUM TERGUGAT I DAN ATAU TERGUGAT II UNTUK MEMBERIKAN KEPADA PENGGUGAT BERUPA RELOKASI ATAU MEMBERIKAN TANAH PENGANTI YAITU SELUAS LEBIH KURANG 24.000 M2 ( DUA PULUH EMPAT RIBU METER PERSEGI ) BERIKUT BANGUNAN SELUAS LEBIH KURANG 3.500 M2 ( TIGA RIBU LIMA RATUS METER PERSEGI ) UNTUK MELANJUTKAN USAHA PABRIK PENGGUGAT TERSEBUT YANG TERLETAK DAN ATAU BERLOKASI DISEKITAR KAWASAN TERSEBUT DENGAN LUAS DAN NILAI YANG SAMA, BERIKUT SEMUA PERIZINAN DAN FASILITAS PENUNJANG SELENGKAPNYA UNTUK KEGIATAN USAHA / PABRIK LAINNYA YANG WAJIB DAN ATAU HARUS DISEDIAKAN OLEH INSTANSI YANG MEMERLUKAN TANAH PENGGUGAT TERSEBUT YAITU PIHAK TERGUGAT I DAN TERGUGAT II DENGAN TANPA KECUALI ;
9. MENGHUKUM TERGUGAT I DAN ATAU TERGUGAT II UNTUK MEMBAYAR UANG PAKSA ( DWANGSOM ) SEBESAR Rp. 5.000.000,- ( LIMA JUTA RUPIAH ) SETIAP HARI KETERLAMBATAN MENJALANKAN PUTUSAN DALAM PERKARA INI ;
10. MENGHUKUM PARA TERGUGAT UNTUK TUNDUK DAN TAAT TERHADAP PUTUSAN DALAM PERKARA INI ;
11. MENGHUKUM PARA TERGUGAT UNTUK MEMBAYAR SELURUH BIAYA YANG TIMBUL DALAM PERKARA INI.

Halaman 33 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. MENYATAKAN DAN MENETAPKAN PUTUSAN DALAM PERKARA INI DAPAT DILAKSANAKAN TERLEBIH DAHULU WALAUPUN ADA PENGAJUAN UPAYA HUKUM BANDING, KASASI ATAU VERZET DAN ATAU PENGAJUAN UPAYA HUKUM LAIN.

SUBSIDAIR :

Apabila YTH. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG KELAS I.A. YANG MEMERIKSA PERKARA INI berpendapat lain, maka dalam Peradilan yang baik mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatanPenggugat tersebut, Para Tergugat , telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

### Jawaban Tergugat I :

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat I.
2. Mengenai Kompetensi Absolut

Bahwa Penggugat mengajukan gugatannya berdasarkan adanya Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat I in casu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan bagi Pembangunan Kepentingan Umum, karena harga Nilai Pasar Wajar yang dijadikan dasar pembayaran ganti rugi ta lah Penggugat yang terkena dampak atas Proyek Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi- Sumedang-Dawuan bagi Pembangunan Kepentingan Umum, sebagaimana telah diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Bahwa seharusnya perkara aquo tersebut antara Penggugat dan Tergugat merupakan sengketaTata Usaha Negara, karena Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, dengan demikian permasalahan obyek sengketa a quo kompetensi kewenangan pengujiannya berada pada Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019** tentang Penyelesaian.

Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) sebagai berikut:

## Pasal 2 ayat (1) :

(1) "Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan / atau pejabat Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara. "

## Pasal 11:

"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan / atau pejabat Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili. "

Sehingga sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak karena tidak memenuhi syarat-syarat gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (nietontvankelijk verklaard).

## 3. Gugatan Cacat Formil

Bahwa Penggugat (dahulu pemohon keberatan) telah pernah mengajukan permohonan keberatan besarnya ganti kerugian, sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang telah diputus di Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan reg. perkara No. 235/Pdt.G/2018/PN.Blb, tanggal 15 Januari 2019, dan Mahkamah Agung RI dalam tingkat Kasasi pada tanggal 23 April 2019 No.I 261/K/Pdt/2019, telah menjatuhkan putusan yang pada intinya :

1. Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi: SAMSUDIREDJA SUNADIM.
2. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi II. Kementerian PUPR cq.Satker Inventarissi dan Pengadaan Lahan cq. PPK Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi -Sundang - Dawuan dan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi III :KJPP Aditya ISK ANDAR & Rekan.Oleh karena itu sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak karena tidak memenuhi alasan-alasan gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (nietontvankelijk verklaard).

## 4. Gugatan bertentangan dengan Asas Legalitas

- a. Bahwa Legalitas gugatan Penggugat bukan perkara perdata biasa, melainkan permohonan ke jeratan nilai ganti kerugian, yang harus diajukan dalam bentuk permohonan Keberatan yang wilayah hukumnya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meliputi obyek pengadaan tanah sesuai ketentuan Pasal 3 (PERMA) Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan sebagai berikut: *"Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan dalam bentuk permohonan."*

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Kasasi No. 2544/K/Pdt/2017 tanggal 10 Oktober 2017 yang menyatakan bahwa : sengketa ganti kerugian dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tunduk pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. sehingga mengakibatkan gugatan menjadi cacat formil karena gugatan tidak memiliki dasar hukum.

Hal ini sejalan dengan putusan perkara No. 44/Pdt.G/2019/PN.Blb, tanggal 30 Juli 2019, di Pengadilan Negeri Bale Bandung, terhadap gugatan perbuatan melawan hukum dalam rangka kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi - Sumedang - Dawuan Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam pertimbangan hukumnya hal 39 alinea 2 menyatakan bahwa:

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal-pasal di atas, satu-satunya upaya hukum yang dapat ditempuh apabila Penggugat sebagai pihak yang berhak atas ganti kerugian pengadaan tanah sepakat mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian adalah mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi obyek pengadaan tanah. Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Perma) Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum mengatur secara jelas bahwa keberatan tersebut harus diajukan dalam bentuk Permohonan. "

Oleh karena itu sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak karena tidak **memenuhi alasan-alasan gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).**

### **DALAM POKOK PERKARA;**

Halaman 36 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan menguntungkan Tergugat I.**
2. **Bahwa segala apa yang didalilkan dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkara ini, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan mohon dianggap telah didalilkan dalam bagian pokok perkara ini.**
3. **Bahwa Penggugat telah salah dan keliru dengan telah menafsirkan sendiri tentang musyawarah, padahal Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 71 Tahun 2012 Juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 05 Tahun 2012, tidak adanya dialog / tawar menawar terhadap besaran gantikerugikn Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum tetapi adanya penunjukkan Kantor Jasa Penilai Publik yang independen yang menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 71 Tahun 2012 yang merupakan pelaksanaan ketentuan pasal 53 ayat (3) dan pasal 59 Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012. Bahwa berdasarkan pasal 68 ayat (3) Peraturan Presiden Republik Indonesia No.71 Tahun 2012:**

"Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara langsung

**menetapkan bentuk ganti kerugian** berdasarkan hasil penilaian ganti kerugiansebagaimana dimaksud dalam pasal 65 ayat (1).

4. **Bahwa Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai merupakan nilai pada saat Pengumuman Peneiapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dalam hal ini Surat Keputusan Gubernur Provinsi Jawa Barat No. 620/Kep.230-Pemksm/2018 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Cileunyi - Sumedang - Dawuan, ditetapkan tanggal 21 Februari 2018 sesuai ketentuan Pasal 26, sebagaimana diatur dalam pasal 34 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan UntukKepentingan Umum.**
5. **Bahwa Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dimana berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pasal 1 ayat (11) disebutkan:**

" Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktek penilaian dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah.

Bahwa berdasarkan perhitungan luas harga pasar desa dikali (x) luas tanah. Dalam arti pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tidak mengacu pada harga pasar desa, Penggugat, tidak menghitung dan menaksir sendiri berdasarkan Surat Keterangan Desa atau hanya berdasarkan hitungan yang tidak jelas dasarnya.

6. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada karena : obyek yang dijadikan gugatan tanahnya belum dibebaskan yang secara de facto dan de jure, tanah tersebut masih dikuasai penggugat, belum dilakukan Ganti Kerugian untuk kegiatan, karena apabila tanah tersebut dipergunakan proyek tanpa ganti kerugian maupun konsiyasi di Pengadilan baru dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dan itu pun gugatannya harus diajukan kepada pelaksana proyek Jalan Tol Cileunyi - Sumedang - Dawuan untuk dihentikan.
7. Bahwa keberatan terhadap bentuk ganti kerugian berupa uang telah kadaluarsa / melewati tenggang waktu/14 (empat belas) hari setelah musyawarah yaitu : tanggal 13 November 2018 ;

Atas dasar uraian tersebut diatas, sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak karena tidak memenuhi alasan-alasan gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Eksepsi :

Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak permohonan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Demikian Jawaban TERGUGAT I apabila Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

**Jawaban Tergugat II :**

Halaman 38 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT Cq.  
SATUAN

KERJA PENGADAAN TANAH JALAN TOL WILAYAH I Cq. PEJABAT  
PEMBUAT

KOMITMEN PENGADAAN TANAH JALAN TOL CILEUNYI-SUMEDANG-  
DAWUAN,

yang teralamat semula di Jalan Rebana No. 18 Turangga Kota Bandung,  
sekarang

beralamat di Komplek Bumi Panyawangan - Jalan Puspa Kencana No. 56  
Cileunyi

Kabupaten Bandung selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**, ingin  
menyampaikan

Jawaban terhadap Gugatan Perkara No. 143/Pdt.G/2019/PN Blb sebagai  
berikut:

1. Bahwa Tergugat II sangat setuju dengan pertimbangan hukum utama yaitu "Pemerintah perlu menyelenggarakan pengadaan tanah dengan cara memberi ganti rugi yang layak dan adil kepada yang berhak;
2. Bahwa ganti rugi yang layak dan adil telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi berdasarkan penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yaitu KJPP Aditya Iskandar dan Rekan yang terdaftar dan telah menjadi anggota Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), dimana dalam melakukan penilaian atau taksasi telah mempunyai standar penilaian Indonesia dan diakui Pemerintah berdasarkan harga pasar hasil survey.
3. Bahwa di Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi telah dilaksanakan musyawarah bentuk ganti rugi yang dilaksanakan pada Tanggal 13 November 2018.
4. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 68 Ayat 3 "Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1).
5. Bahwa keterlibatan KJPP selain untuk memastikan diperolehnya harga yang layak dan adil juga atas amanat Peraturan Presiden (Perpres) No. 71 tahun 2012 yang merupakan pelaksanaan ketentuan Pasal 53 ayat

Halaman 39 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG



(3) dan Pasal 59 UU No. 2 Tahun 2012.

6. Pengajuan Keberatan terhadap Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum memiliki TATA CARA YANG BAKU diatur dalam PERMA no. 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
7. Bahwa TERGUGAT II sangat berharap agar Jawaban TERGUGAT II ini mendapat perhatian dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa perkara ini.

**PERMOHONAN**

Berdasarkan alasan-alasan keberatan yang telah diuraikan diatas, TERGUGAT II, memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutus sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa ganti rugi yang harus diterima oleh PENGGUGAT adalah sesuai dengan yang ditetapkan oleh 1. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL R.I. Cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG Cq KETUA PELAKSANA PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN JALAN TOL CILEUNYI-SUMEDANG-DAWUAN, yang berdasarkan perhitungan KJPP Aditya Iskandar dan Rekan.
3. Membebaskan biaya perkara kepada PENGGUGAT.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

**Jawaban Tergugat III :**

**DALAM EKSEPSI**

**Bahwa Gugatan Penggugat Cacat Formil, dengan uraian sebagai berikut:**

1. Bahwa Tergugat III telah menelusuri riwayat upaya-upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat di Pengadilan, yaitu:
  - 1.1. Penggugat telah melakukan upaya hukum Permohonan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Keberatan di Pengadilan Negeri Klas IA Bale Bandung dengan perkara nomor 235 / Pdt.G / 2018 / PN. Blb sampai dengan adanya Putusan Kasasi dengan Nomor Perkara 60/Pdt./Del.G/2018/PN.Blb.

- 1.2. Penggugat telah melakukan upaya hukum PTUN Nomor 90 / G / 2019 / PTUN. Bdg. tertanggal registrasi perkaranya yang mana perkaranya masih berjalan;
2. Bahwa dengan banyaknya upaya hukum yang dilakukan Penggugat secara nyata-nyata telah menyebabkan terhambatnya proses percepatan pembangunan Tol Cisumdawu sehingga dapat berpotensi merugikan keuangan negara;
3. Bahwa pembangunan Tol Cisumdawu adalah program nasional untuk kepentingan umum sesuai dengan yang diatur dalam Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan 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 Presiden Nomor 3 tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;
4. Bahwa dengan adanya Undang Undang dan Peraturan Presiden tersebut yang mana didalamnya terdapat pula ketentuan yang jika dilanggar oleh pihak “yang berhak” bisa membuat negara turun tangan melakukan tindakan yang sah;
5. Bahwa dengan berlarut-larutnya penyelesaian atau ketidaktaatan hukum Penggugat yang dapat menimbulkan terhambatnya program nasional Tol Cisumdawu bisa saja dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena unsur-unsur PMH-nya terpenuhi;
6. Bahwa sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat yang dalam hal ini adalah PUPR, ATR/BPN termasuk Tergugat III disyaratkan dengan Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yaitu melalui mekanisme “Keberatan”;
7. Bahwa dengan tidak dilakukannya mekanisme “Keberatan” tersebut namun melakukan upaya hukum “Perbuatan Melawan Hukum” maka Gugatan Penggugat patut untuk Ditolak atau setidaknya Tidak Diterima;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas dasar uraian tersebut diatas, Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat mengabulkan Eksepsi Tergugat III ini.

### DALAM PROVISI

Bahwa karena Penggugat mengajukan Gugatan Provisi maka kami menanggapinya sebagai berikut:

1. Bahwa jawaban dalam Provisi ini menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Eksepsi;
2. Bahwa setelah membaca dan mencermati alasan gugatan Penggugat pada angka 21 dan 22 pada halaman 20 yang pada intinya mengajukan Provisi dan Permohonan Putusan Provisi pada halaman 21, Tergugat III menanggapinya sebagai upaya Penggugat yang ambigu;
3. Bahwa Program Percepatan Pembangunan Nasional dalam hal ini adalah pembangunan Tol Cisundawu seharusnya sudah pada tahap pembangunan fisik, namun dengan berlarut-larutnya penyelesaian menyebabkan terhambatnya kegiatan dimaksud dan berpotensi merugikan keuangan negara;
3. Bahwa maksud dari Provisi hanyalah untuk putusan sementara dan tidak bersifat permanen sehingga putusannya pun tidak mengikat walau ada upaya hukum lain;
4. Bahwa pembangunan untuk kepentingan umum pada dasarnya harus terlaksana dan tidak terhambat dan dapat dikerjakan dengan tepat waktu agar tidak ada dampak negatif pada keuangan negara dan dapat segera dimanfaatkan oleh umum;
5. Bahwa dengan melihat pada Undang Undang No. 2 tahun 2012 Pasal 56 menyebutkan: "*Dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, setiap orang wajib mematuhi ketentuan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.*"

Dan dalam Pasal 57 menyebutkan: "*Dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, masyarakat dapat berperan serta, antara lain:*

- a. *memberikan masukan secara lisan atau tertulis mengenai Pengadaan Tanah; dan*
- b. *memberikan dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjelasan Pasal 57 Huruf b menyebutkan “Yang dimaksud dengan “dukungan” adalah menyetujui program dan memperlancar proses Pengadaan Tanah.”

6. Bahwa akibat dari tidak dipatuhinya ketentuan sebagaimana disebutkan pada angka 5 diatas dengan merujuk pada Undang Undang No. 2 tahun 2012, yaitu pada:

### Pasal 42

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.
- (2) Penitipan Ganti Kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap:
  - a. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
  - b. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
    1. sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
    2. masih dipersengketakan kepemilikannya;
    3. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
    4. menjadi jaminan di bank.

### Pasal 47

- (1) Pelepasan objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 dan Pasal 46 dilaksanakan paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Apabila pelepasan objek Pengadaan Tanah belum selesai dalam waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tanahnya dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan

untuk pembangunan bagi Kepentingan Umum.

### Pasal 48

- (1) Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:
  - a. pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan; dan/atau





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1).
- (2) Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

**Bahwa atas dasar uraian tersebut diatas, Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat menolak atau tidak mengabulkan Gugatan Provisi Penggugat.**

### DALAM POKOK PERKARA

**Bahwa mengenai Pokok Perkara Gugatan Penggugat maka kami menanggapi sebagai berikut:**

1. Bahwa jawaban dalam Pokok Perkara ini menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Eksepsi dan Dalam Provisi;
2. Bahwa untuk alasan gugatan pada angka 1 Tergugat III tidak dalam kapasitas menanggapi;
3. Bahwa sebelum Tergugat III menanggapi Pokok Perkara Gugatan Penggugat, Tergugat III akan menjelaskan dulu beberapa hal yang berkaitan dengan Profesi Penilai, yaitu sebagai berikut:

**A. Nilai Pasar** didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya di lakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang di milikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.

Setiap unsur dari definisi Nilai Pasar ini memiliki kerangka pengertian masing-masing :

**A.1. “estimasi sejumlah uang...”** merujuk pada harga yang dinyatakan dalam satuan uang (biasanya dalam Rupiah), yang dapat di bayarkan secara tunai pada tanggal penilaian atas suatu aset dalam transaksi pasar bebas ikatan. Nilai Pasar diukur sebagai harga yang paling memungkinkan diperoleh secara wajar di pasar pada tanggal penilaian, dengan mememuni definisi Nilai Pasar. Ini merupakan harga terbaik yang dapat diperoleh oleh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjual secara wajar dan harga yang paling menguntungkan yang dapat diperoleh oleh pembeli secara wajar pula.

Estimasi ini secara khusus tidak memperhitungkan kenaikan atau penurunan harga akibat persyaratan atau keadaan khusus seperti pembiayaan khusus, perjanjian jual dan sewa kembali (*sale and leaseback*), pertimbangan khusus atau konsesi-konsesi yang diberikan orang yang terkait dengan penjualan, atau unsur lain dari Nilai Khusus.

A.2. **“...dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas...”** merujuk pada fakta bahwa nilai suatu aset atau liabilitas lebih merupakan estimasi jumlah uang dari pada harga yang ditetapkan sebelumnya atau harga jual sebenarnya. Nilai Pasar tersebut merupakan harga pada suatu transaksi yang memenuhi semua unsur dari definisi Nilai Pasar pada tanggal penilaian.

A.3. **“...pada tanggal penilaian...”** mensyaratkan bahwa estimasi Nilai Pasar berlaku hanya pada tanggal dimana opini nilai diberikan saja. Karena pasar dan kondisi pasar dapat berubah, maka estimasi nilai dapat saja tidak benar atau tidak tepat pada waktu yang lain. Nilai Pasar hasil penilaian akan mencerminkan keadaan dan kondisi pasar actual pada tanggal efektif penilaian dan bukan pada tanggal sebelumnya atau tanggal yang akan datang.

A.4. **“...antara pembeli yang berminat membeli...”** merujuk pada seseorang yang memiliki motivasi, namun tidak dipaksa membeli.

Pembeli yang dimaksud tidak sangat ingin membeli maupun bersedia membeli dengan harga berapapun. Pembeli dimaksud juga membeli sesuai dengan keadaan pasar yang berlaku, dan dengan harapan pasar saat ini, serta bukan pasar hipotesis yang tidak dapat diharapkan terjadi. Pembeli diasumsikan tidak akan membeli di atas harga pasar. Pemilik aset saat ini adalah termasuk bagian pelaku ekonomi yang membentuk “pasar”. Penilai tidak seharusnya membuat asumsi-asumsi yang tidak realistis mengenai kondisi pasar maupun membuat asumsi tingkat Nilai Pasar di atas yang dapat diperoleh secara wajar.



A.5. **“...penjual yang berminat menjual...”** adalah penjual yang tidak sangat berminat atau tidak terpaksa menjual pada sembarangan harga ataupun tidak bertahan pada tingkat harga yang dianggap tidak wajar dalam kondisi pasar pada saat penilaian. Penjual yang berminat menjual berkeinginan untuk menjual asetnya pada kondisi pasar dan pada tingkat harga terbaik yang mungkin di capai di pasar (terbuka), setelah melakukan pemasaran yang layak, berapapun harga yang mungkin dapat di capai. Keadaan sesungguhnya pemilik aset tidak termasuk dalam pertimbangan, sebab “penjual yang berminat menjual” ini adalah pemilik hipotesis.

A.6. **“...dalam suatu transaksi bebas ikatan (arm’s-length transaction)...”** adalah transaksi antara pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan khusus atau hubungan istimewa (misalnya, induk perusahaan dengan anak perusahaannya atau pemilik bangunan dengan penyewanya) yang dapat membentuk tingkat harga yang bukan merupakan keadaan sebenarnya di pasar atau menaikan harga akibat adanya unsure Nilai Khusus. Transaksi Nilai Pasar dianggap terjadi antara pihak-pihak yang tidak berkepentingan, dan masing-masing bertindak independen.

A.7. **“...yang pemasarannya dilakukan secara layak...”** berarti aset akan dipasarkan ke pasar dalam cara yang layak agar penjualannya dapat terjadi pada tingkat harga terbaik yang dapat

diperoleh secara wajar sesuai dengan definisi Nilai Pasar. Cara penjualan dianggap merupakan yang paling tepat untuk mendapatkan harga terbaik di pasar dimana penjual memiliki akses. Jangka waktu pemasaran aset dapat bervariasi sesuai dengan kondisi pasar, namun harus cukup waktu sehingga aset dapat menarik perhatian pembeli potensial yang memadai. Waktu pemasaran ini dianggap terjadi sebelum penilaian.

A.8. **‘...dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya dan kehati-hatian...’** menganggap bahwa pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual masing-masing memiliki informasi yang cukup tentang keadaan dan karakteristik aset, penggunaan yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada (aktual) dan potensialnya, serta keadaan pasar pada tanggal penilaian. Selain itu masing-masing bertindak untuk kepentingannya sendiri dengan pemahaman yang dimilikinya, dan secara hati-hati menentukan harga terbaik untuk posisinya masing-masing dalam transaksi tersebut.

Prinsip kehati-hatian ditunjukkan dengan menganalisis keadaan pasar pada tanggal penilaian, dan bukan pada keuntungan atas ramalan pada waktu setelah itu. Seorang penjual yang menjual asetnya pada tingkat harga dibawah harga pasar yang terjadi sebelumnya tidak berarti dapat di katakana tidak bijaksana apabila tingkat harga pasar pada saat itu memang dalam kondisi menurun. Dalam kondisi demikian, sebagaimana dalam situasi pembelian dan penjualan lainnya yang terjadi dalam kondisi pasar dengan tingkat harga yang berfluktuasi, pembeli atau penjual yang berhati-hati akan selalu bertindak sesuai dengan informasi pasar terbaik yang tersedia saat itu.

A.9. “...dan tanpa paksaan...” menyatakan bahwa masing-masing pihak terdorong untuk melakukan transaksi, tetapi juga tidak ada paksaan untuk menyetujuinya.

### B. Nilai Penggantian Wajar; adalah nilai untuk kepentingan

Pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu Properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas Properti dimaksud (SPI 102 – 3.10).

Nilai Penggantian Wajar (NPW) diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam UU No. 2 tahun 2012.

NPW dapat dihasilkan dari kombinasi kerugian fisik dan kerugian non fisik atas suatu objek penilaian. Kombinasi ini dapat digambarkan sebagai penjumlahan indikasi Nilai Pasar atas kerugian fisik ditambah indikasi nilai atas kerugian non fisik.

### C. Dalam melaksanakan suatu tugas penilaian, kegiatan yang harus dilakukan adalah INVESTIGASI. Investigasi yang dilakukan dalam tugas penilaian harus didasarkan kepada tujuan penilaian sesuai dengan Lingkup Penugasan yang diatur dalam perjanjian tugas dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan Dasar Nilai yang akan dilaporkan. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam prosedur Investigasi ini antara lain :

- C.1. Proses pengumpulan data yang cukup dapat dilakukan dengan cara inspeksi, penelaahan, penghitungan dan analisis yang dilakukan dengan cara yang benar. Penilai harus menentukan batasan, sejauh mana data yang dibutuhkan adalah cukup untuk tujuan penilaian.
- C.2. Apabila setelah dilakukan Investigasi ternyata dijumpai hal-hal yang tidak sesuai dengan apa yang diatur dalam Lingkup Penugasan yang telah disepakati; seperti data dari pemberi tugas maupun pihak lain tidak sesuai atau tidak memadai yang akan mengakibatkan hasil penilaian tidak dapat diyakini dan dipercaya (*credible*), maka Lingkup Penugasan harus disesuaikan dan didiskusikan kepada pemberi tugas. Perubahan atau penyesuaian terhadap adanya perbedaan data dan informasi, harus dinyatakan dalam berita acara yang disetujui oleh pemberi tugas.
- C.3. Apabila setelah dilakukan Investigasi ternyata dijumpai hal-hal yang tidak sesuai dengan apa yang diatur dalam Lingkup Penugasan yang telah disepakati; seperti data dari pemberi tugas maupun pihak lain tidak sesuai atau tidak memadai yang akan mengakibatkan hasil penilaian tidak dapat diyakini dan dipercaya (*credible*), maka Lingkup Penugasan harus disesuaikan dan didiskusikan kepada pemberi tugas. Perubahan atau penyesuaian terhadap adanya perbedaan data dan informasi, harus dinyatakan dalam berita acara yang disetujui oleh pemberi tugas.
- C.4. Penilai harus mempertimbangkan apakah informasi yang diperoleh dapat dipercaya atau diandalkan, tanpa mempengaruhi kredibilitas hasil penilaian. Pertimbangan tersebut dapat dilakukan dengan melakukan review, jika memiliki keraguan atas kredibilitas atau keandalannya, maka informasi tersebut agar tidak digunakan. Hal-hal yang perlu dipertimbangkan Penilai dalam mereview data dan informasi yang ada, seperti :
  - a) Materialitas informasi terhadap kesimpulan nilai;
  - b) Kompetensi dari pihak ketiga;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) Independensi pihak ketiga terhadap objek penilaian atau pengguna penilaian;
- d) Sejauh mana informasi tersebut termasuk ke domain publik.

C.5. Objek penilaian atau properti dalam penugasan ini diperhitungkan berdasarkan besarnya kerugian yang akan terkena kepada properti bersangkutan. Kerugian dimaksud terdiri dari kerugian fisik dan kerugian non fisik. Kebutuhan data masukan penilaian dalam menentukan besaran kerugian harus menjadi pertimbangan dan kehati-hatian Penilai.

**D. Beberapa keterangan tentang penerapan kerugian non-fisik yang perlu Tergugat III sampakan adalah sebagai berikut :**

D.1. Seluruhaspek yang diperhitungkan sebagai bagian dari potensi kerugian non fisik harus didasarkan instruksi penugasan dari Pemberi Tugas. Bila Penilai tidak menerima atau ragu atas adanya instruksi tersebut, maka Penilai dapat melakukan konfirmasi tertulis atau membuat kesepakatan dalam suatu berita acara diantara Penilai dengan Pemberi Tugas.

D.2. Penghitungan besaran kerugian non fisik harus memperhatikan kesesuaian dan kewajaran pembebanan biaya secara ekonomi yang proporsional. Hal-hal yang perlu diperhatikan :

**D.2.1. Penerapan kerugian kehilangan pekerjaan atau bisnis termasuk alih profesi berdasarkan :**

- a. Kegiatan usaha atau bisnis yang dilakukan :
  - permanen; seperti seperti tempat jualan, warung, rumah makan atau sejenisnya;
  - pribadi atau profesi: seperti penjahit pakaian, pertukangan, ahli potong rambut atau sejenis lainnya.
- b. Keharusan pemilik usaha atau pekerja pindah ke tempat lain:
  - Untuk kategori butir a).1, kerugian non fisik dapat dihitung berdasarkan potensi pendapatan usaha (pendapatan bersih ditambah dengan kewajiban beban biaya usaha yang perlu ditanggung selama perpindahan, seperti biaya karyawan tetap) Bila tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatur lain, lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 3 bulan.

- Untuk kategori butir a).2, kerugian non fisik dapat dihitung didasarkan potensi penghasilan dari pekerja/profesi pada bulan terakhir, yang diperkirakan akan hilang selama kepindahan/mencari tempat baru. Bila tidak diatur lain, lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 6 bulan.

D.2.2. Penerapan kerugian emosional (solatium) diatur sebagai berikut :

- a. Solatium merupakan kompensasi yang diberikan kepada pemilik rumah tinggal atas kerugian non-finansial dikarenakan harus pindah, akibat adanya pengambil alihan tanah untuk kepentingan umum.
- b. Besaran solatium dalam bentuk persentase dari indikasi Nilai Pasar rumah tinggal (tanah dan bangunan) sebagaimana diatur dalam juknis ini dengan kesepakatan dari pemberi tugas.
- c. Dalam menilai jumlah kompensasi kerugian, kondisi yang relevan harus diperhitungkan, termasuk:
  - kepentingan pemilik atas rumah yang dimiliki berhubungan dengan pemberian kompensasi yang wajar;
  - jangka waktu pemilik telah memiliki dan/atau menempati rumah sepanjang disepakati para pihak yang terkait; dan
  - ketidak nyamanan pemilik karena keharusan pindah rumah (bila ditempati sendiri).
- d. Kriteria penghitungan solatium dapat dilakukan dengan memperhatikan:
  - kriteria lama masa tinggal dan/atau fungsi bangunan rumah sebagai sarana hunian;
  - luas tapak tanah yang wajar;
  - potensi HBU.



4. Bahwa pada tgl 13 November 2018 dilakukan musyawarah bentuk kerugian dimana disepakati oleh panitia dan pemilik lahan adalah uang tunai dalam bentuk Rupiah, dan penetapan nilai maksimal pembebasan tanah.

Mengutip dari Juknis KEJAGUNG dengan No.B-158/G/Gs.2/04/2016, Pada pasal 34 Ayat (3) UU No.2 Tahun 2012 yang menyebutkan "Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian".

Pengertian "Menjadi dasar musyawarah" pada rumusan pasal diatas, mengandung makna bahwa nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai merupakan dasar atau **batasan maksimal** dalam proses negosiasi dengan pihak yang berhak. Dengan demikian nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai dapat di negosiasikan, **sepanjang nilai**

**yang disepakati masih berada dari hasil penilaian penilai.** Pada tgl 13 November 2018 ditetapkan nilai batas atas atau batasan maksimal dari hasil penilaian penilai, sehingga tidak mungkin lagi di negosiasikan nilai yang diberikan.

Definisi pengertian dari "kesepakatan" antara Penggugat tidaklah sama dengan pengertian definisi "kesepakatan" sesuai aturan pemerintah yang berlaku baik undang-undang maupun aturan lainnya yang berlaku saat ini.

5. Kewenangan BPN (Sesuai dengan data nominative):

Dasar dari ATR/BPN adalah Undang Undang Nomor 2 tahun 2012, yaitu

Pasal 31

- (1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 32

- (1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.

6. Bahwa untuk menjelaskan posisi kepemilikan Penggugat, Penilaian Tergugat III singkatnya adalah sebagai berikut:



6.1. Nilai sesuai penilaian dimana luasan sesuai yaitu 15.935 m2 namun penjumlahan dari Penggugat gugatan salah besar dimana nilai total adalah 40.757.663.000,- dan apabila diratakan berdasarkan luasan menjadi Rp 2.557.745,-/m2.

6.2 Tanggal 21 Februari 2018 adalah tanggal penilaian sesuai dengan tanggal penetapan lokasi, apa yang dinyatakan oleh Penggugat memperlihatkan bahwa pengetahuan Penggugat dan tim kuasa hukumnya sama sekali tidak mengerti mengenai proses penilaian sehingga apa yang dimohonkan tidak akurat dan tidak memiliki dasar pengetahuan yang cukup.

6.3. Bahwa berdasarkan asas kemanusiaan, asas keadilan, asas manfaat dan asas kepastian hukum pula sebagai Penilai dalam aplikasinya

Tergugat III telah melaksanakan sesuai dengan aturan yang berlaku yaitu SPI (Standar Penilaian Indonesia) 306 yaitu poin khusus dalam penilaian mengenai Nilai Penggantian Wajar bagi kepentingan umum;

6.4. Nilai pasar tanah yang Tergugat III dapatkan melalui proses investigasi berkali-kali turun kelapangan dengan mencari

info sebanyak-banyaknya mengenai kondisi nilai pasar pada saat penilaian, salah satunya adalah dengan menurunkan intelijen tanah Tergugat III yang bertanya ke warga sekitar mengenai tanah – tanah yang akan dijual atau transaksi yang sudah terjadi dengan pertimbangan kewajaran informasi dan netralitas dalam menggali info lapangan. Metodologi penyesuaian bidang perbidang tanah Tergugat III lakukan dengan kehati-hatian dan tanpa intervensi dari pihak manapun sehingga akurasi dalam penilaian dapat Tergugat III pertanggungjawabkan.

6.5. Penilaian bangunan Tergugat III menggunakan Metodologi Biaya Teknik Bangunan (BTB) dari asosiasi penilai MAPPI.

6.6. Pada nilai rekap total untuk Penggugat adalah sbb:

1. Nilai Tanah total	: Rp 23.745.330.148,-
2. Nilai Bangunan	: Rp 6.619.903.602,-
3. Nilai Tanah Bangunan	: Rp 30.365.233.750,-
4. Nilai Non Fisik	: Rp 10.392.428.267,-
5. Nilai penggantian Wajar	: Rp 40.757.663.000,-

Berdasarkan nilai diatas pada nilai non fisik terdapat beberapa penambahan nilai dari tanah dan bangunan (Sesuai SPI 306) yaitu:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kerugian Kehilangan Pekerjaan/Bisnis	: Rp 2.680.878.120,-
2. Kerugian Atas Beban Depresiasi	: Rp 5.564.563.478,-
3. Biaya Perijinan	: Rp 776.127.750,-
4. Biaya Pindah	: Rp 852.700.000,-
5. BPHTB / Pajak	: Rp 1.499.156.207,-
6. PPAT	: Rp 311.231.241,-
7. Kompensasi Masa Tunggu	: Rp 767.984.544,-

Berdasarkan nilai-nilai diatas, kesimpulan nilai Tergugat III sudah memenuhi asas keadilan dan gugatan Penggugat adalah

ketidakwaaran dalam permintaan dimana permasalahan ini bukanlah masalah personal ataupun masalah bisnis Penggugat hadapi dalam kehidupan sehari-hari. Tidak ada aturan terkait yang dapat memenuhi permintaan yang diluar ketentuan yang disyaratkan dalam Penilaian.

Apabila seseorang seperti Penggugat yang tidak memiliki kompetensi pengetahuan yang cukup dalam melakukan suatu penilaian dan dibenarkan maka profesionalisme dan independensi serta akurasi dalam melakukan penilaian tidak akan menghasilkan output yang sesuai dengan yang diharapkan. Ini menjadi catatan bahwa hanya profesional yang bersertifikat Kementrian Keuangan dan bersertifikat Badan Pertanahan Nasional yang memiliki kewenangan dalam melakukan penilaian suatu asset yang terkena pembebasan tanah untuk kepentingan umum.

7. Bahwa berdasarkan Undang Undang No.2 tahun 2012 bahwa penilaian harus bidang perbidang dan dari pihak Penggugat membandingkan penilaian yang Tergugat III lakukan tanpa kompetensi yang cukup sehingga sepertinya Penggugat mengerti akan proses penilaian dimana hal ini sangat membahayakan dan terkesan Penggugat melakukan rekayasa dan penggiringan opini yang tidak benar.

Konsistensi pada dasar gugatan Penggugat terkesan tidak ada dikarenakan Penggugat tidak memiliki kompetensi terhadap proses penilaian hal ini terlihat dari permintaan 30 x lipat dari NJOP, yang didasarkan asumsi perhitungan yang salah pada tanah pasar sehat cileunyi. Seharusnya pihak Penggugat memberikan data transaksi data pasar yang akurat yang akan dijadikan dasar oleh Majelis Hakim. Data-data yang diperlukan dalam proses penilaian pada surat gugatan ini tidak ada yang berbobot yang dapat dijadikan pertimbangan dimana Tergugat III menyimpulkan bahwa





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak memiliki data yang akurat dan pengetahuan yang cukup serta data yang Tergugat III gunakan selaku penilai sudah sesuai keakurasiannya.

8. Bahwa selaku Penilai selalu mengacu pada KODE ETIK Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VI-2015. Masing-masing KJPP memiliki format penyampaian nilai namun standarisasi pelaporan akhir selalu sama dikarenakan format yang ditetapkan adalah format laporan akhir.
9. Bahwa setelah membaca dan mencermati alasan-alasan Gugatan Penggugat dari mulai angka 2 halaman 3 sampai dengan angka 20 halaman 20 termasuk lembaran perbaikan gugatannya, adalah materi untuk ranah proses upaya hukum Permohonan Keberatan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan 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;

## DALAM REKONVENSI

**Bahwa mengenai rekonvensi ini didasarkan alasan-alasan sebagai berikut:**

1. Bahwa rekonvensi ini menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Eksepsi, Dalam Provisi dan Dalam pokok Perkara;
2. Bahwa Dalam rekonvensi ini Penggugat dalam Konvensi (disingkat dengan PdK) akan disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi (akan disingkat dengan TdR) dan Tergugat dalam Konvensi (disingkat TdK) akan disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi (akan disingkat dengan PdR);
3. Bahwa secara umum Perbuatan Melawan Hukum disebut dalam Pasal 1365 KUHPerdata 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.”

Mengutip para Ahli Hukum bahwa Suatu perbuatan yang merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum adalah apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya Suatu Perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan;

Halaman 54 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- d. Adanya kerugian dan;
- e. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
3. Bahwa perbuatan TdR yang menolak Nilai Penggantian Wajar (NPW) yang telah dikeluarkan oleh PdR dan menolak hasil Putusan Kasasi Nomor 60/Pdt./Del.G/2018/PN.Blb. dan dengan mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini telah nyata-nyata membuat terhambatnya Pengadaan Lahan untuk Kepentingan Umum Tol Cisumdawu:
4. Bahwa TdR telah melakukan perbuatan berupa tidak menerima NPW yang dikeluarkan oleh PdR, yang mana TdR telah pula melakukan hak-hak hukumnya dengan mengajukan upaya hukum Keberatan di PN Bale Bandung, Gugatan PMH ini di Bale Bandung dan Gugatan di PTUN Bandung, yang dilakukan sejak November 2018 hingga saat ini Oktober 2019 ini telah nyata-nyata membuat terhambatnya Pengadaan Lahan untuk Kepentingan Umum Tol Cisumdawu;
5. Bahwa TdR telah melawan hukum sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Undang Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, setidaknya-tidaknya dengan mengacu pada:
  - a. Pasal 5, yang berbunyi: "Pihak yang Berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap"  
Bahwa frase "...berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap" telah nyata-nyata ada berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor .....
  - b. Pasal 8 yang berbunyi: "Pihak yang Berhak dan pihak yang menguasai Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini"
  - c. Pasal 38 angka (5), yang berbunyi: "Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan"
6. Bahwa terdapat kesalahan TdR, yaitu:
  - a. Mencederai kepastian hukum pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum;
  - b. Mencederai rasa keadilan dalam pembangunan atas akses jalan Tol Cisumdawu bagi masyarakat umum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Mencederai kemanfaatan dalam waktu yang secepatnya yang akan didapat oleh masyarakat umum dengan adanya jalan Tol Cisumdawu;
7. Bahwa telah ada kerugian yang timbul, yaitu:
  - a. Terhambatnya pengadaan lahan Tol Cisumdawu;
  - b. Terhambatnya pembangunan fisik Tol Cisumdawu;
  - c. PdR dirugikan tenaga, waktu, pikiran dan biaya untuk menangani upaya-upaya yang telah dilakukan oleh TdR;
  - d. Bahwa bagaimanapun PdR telah melakukan kewajiban pekerjaan yang diberikan oleh ATR/BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dan PPK Lahan PUPR sehingga perlu dihargai yang mana kewajiban PdR ini oleh TdR dianggap tidak memuaskan;
8. Bahwa telah nyata-nyata terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian sebagaimana disebutkan pada angka 4 dengan angka 7 diatas;
9. Bahwa dengan alasan-alasan rekonvensi yang disampaikan diatas, PdR patut memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkan Gugatan Rekonvensi ini;

**Bahwa berdasarkan keseluruhan bagian-bagian yang merupakan bentuk dari jawaban Tergugat III diatas maka Tergugat III memohon kepada Yth.Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut:**

## DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat III seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan;

## DALAM PROVISI

1. Menolak atau setidaknya tidak mengabulkan Gugatan Provisi Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk taat dan patuh serta menjalankan Putusan Mahkamah Agung Nomor 60 / Pdt. / Del.G / 2019 / PN. Blb jo Nomor 235 / Pdt.G / 2019 / PN. Blb.;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan;

Halaman 56 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat Seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk taat dan patuh serta menjalankan Putusan Mahkamah Agung Nomor 60 / Pdt. / Del.G / 2019 / PN. Blb jo Nomor 235 / Pdt.G / 2019 / PN. Blb.;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan;

**DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi Seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk taat dan patuh serta menjalankan Putusan Mahkamah Agung Nomor 60/Pdt./Del.G/2019/PN.Blb jo Nomor 235 / Pdt.G / 2019 / PN. Blb.;
3. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan;

Atau

Apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA cq. Majelis Hakim yang memeriksa Permohonan aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat tersebut pihak Penggugat telah menanggapi dalam replik, dan terhadap replik Penggugat tersebut Para Tergugat telah menanggapi dalam duplik yang seluruhnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa mengutip uraian tentang hal ini dan segala pertimbangan yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, tanggal 13 November 2019, Nomor: 143 / Pdt.G / 2019 / PN. Blb yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I Tentang Kewenangan Pengadilan dalam memeriksa dan memutus serta mengadili perkara ini ;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1 A tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus serta mengadili perkara ini ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah 1.486.000,- (Satu Juta Empat Ratus Delapan Puluh Enam Ribu Rupiah)

Halaman 57 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung yang menyatakan bahwa pada tanggal 20 November 2019 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 13 November 2019 Nomor: 143 / Pdt.G / 2019 / PN. Blb untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung yang menyatakan bahwa pada tanggal 25 November 2019 dan tanggal 26 November 2019, pemberitahuan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ;

Membaca dan memeriksa dalam perkara ini, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 10 Desember 2019 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada para Terbanding semula Tergugat II, Tergugat I dan Tergugat III pada tanggal 11 Desember 2019, tanggal 13 Desember 2019 dan tanggal 23 Desember 2019 ;

Membaca dan memeriksa dalam perkara ini, bahwa para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 17 Januari 2020 dan tanggal 26 Februari 2020, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 18 Februari 2020 dan tanggal 11 Maret 2020 ;

Membaca surat pemberitahuan memeriksa berkas ( inzage ) Nomor.143 / Pdt.G / 2019 / PN. Blb. Jo. Nomor:58 / Pdt.BD / 2019 / PN. Blb masing-masing pada tanggal 25 November 2019 dan tanggal 26 November 2019 kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dengan seksama sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung ;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Halaman 58 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 9 Desember 2019, Adapun alasan Pembanding mengajukan Permohonan Banding perkara ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara Nomor:143 / Pdt.G / 2019 / PN. Blb, yang dimohonkan banding ini, telah secara jelas dan nyata keliru, tidak benar, tidak beralasan hukum dalam memutus perkara yang dimohonkan banding ini.
2. Bahwa, Pengadilan Negeri Bale Bandung, telah salah, keliru, tidak benar, tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum dalam mengutip dan mempertimbangkan serta menyimpulkan tentang jawaban Tergugat I dalam perkara yang dimohonkan banding.

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 13 Januari 2020, memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa sengketa ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari pembanding / Penggugat.
2. menguatkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kls.I A No.143 / Pdt.G / 2019 / PN. Blb.
3. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Pembanding / Penggugat.

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 26 Februari 2020, mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa sengketa ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding / Penggugat untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kls.I A No.143 / Pdt.G / 2019 / PN. Blb.
3. Menyatakan bahwa ganti rugi yang harus diterima oleh Pembanding / Penggugat adalah sesuai dengan yang ditetapkan oleh. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA BARAT cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG cq KETUA PELAKSANA PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN JALAN TOL CILEUNYI SUMEDANG DAWUAN**, yang berdasarkan perhitungan KJPP Aditya Iskandar & Rekan,

Halaman 59 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Pemanding / Penggugat.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini. Seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara telah dianggap termaktub dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah mempelajari dan mencermati secara seksama berkas perkara yang memuat Berita Acara pemeriksaan persidangan dan surat-surat bukti, keterangan saksi serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 13 November 2019 Nomor: 143 / Pdt.G / 2019 / PN. Blb, memori banding dari Pemanding semula Penggugat serta kontra memori banding dari para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 13 November 2019, Nomor: 143 / Pdt.G / 2019 / PN. Blb dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Memperhatikan Pasal 136 HIR jo Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian sengketa tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan atau Pejabat Pemerintah ( Onrechtmatige overheidsdaad ) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

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

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat ;

Halaman 60 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG

### 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

2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 13 November 2019 Nomor: 143 / Pdt.G / 2019 / PN. Blb yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

**DEMIKIANLAH** diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari ini : **Kamis** tanggal **30 April 2020**, oleh kami : **Drs. Amin Sembiring, S.H., M.H** Hakim Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **H. Muzaini Achmad, S.H., M.H.** dan **Hidayatul Manan, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan mana diucapkan pada hari **Rabu** tanggal **6 Mei 2020** oleh Ketua Majelis Hakim dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum dengan dibantu oleh **H. Dede Sobari, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

**H. Muzaini Achmad, S.H., M.H.**

**Drs. Amin Sembiring, S.H., M.H.**

**Hidayatul Manan, S.H., M.H.**

PANITERA PENGANTI

**H. Dede Sobari, S.H., M.H.**

Halaman 61 dari halaman 61 Putusan Nomor 133/PDT /2020 /PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian Biaya :

- Meterai .....	Rp. 6.000,00
- Redaksi Putusan .....	Rp. 10.000,00
- Biaya proses lainnya.....	<u>Rp. 134.000,00</u>
<b>J u m l a h</b>	<b>Rp. 150.000,00</b>

( Seratus lima puluh ribu rupiah )

#### *Disclaimer*

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