



P U T U S A N

Nomor 2449 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

ALOYSIUS LUSI BETAN, bertempat tinggal di Jalan Sumber Sekar, Gang Cempaka Nomor 5A, RT 004 RW 007, Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Lawang, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat;

L a w a n

KETUA PELAKSANA PENGADAAN TANAH JALAN TOL BEBAS HAMBATAN (TOL) PANDAAN MALANG, KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG, berkedudukan di Jalan Terusan Kawi Nomor 10 Kota Malang, diwakili oleh Bambang Sutjahjo, S.H., Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Bebas Hambatan (Tol) Pandaan – Malang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fathorahem, S.H., Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Agustus 2016;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan rumah di atasnya terletak di Jalan Sumber Waras Timur RT 006 RW 007, Kelurahan Lawang, Kecamatan Lawang, Kabupaten Malang, bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 1092 Desa Lawang, Kecamatan Lawang, Kabupaten Malang, Surat Ukur Nomor 00011/1999 tanggal 1/2/1999 seluas 253 m² (dua ratus lima puluh tiga meter persegi) atas nama Aloysius Lusi Betan;
2. Bahwa pada tanggal 20 November 2015 Penggugat mendapatkan Surat Nomor 104/UND-35.07/PPT/XI/2015 dari Tergugat, yang berisi undangan

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 2449 K/Pdt/2017



kepada Penggugat untuk menghadiri musyawarah/negosiasi penetapan bentuk ganti kerugian dalam rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (Tol) Pandaan - Malang yang terletak di Kelurahan Lawang, Kecamatan Lawang pada tanggal 27 November 2015;

3. Bahwa pada tanggal 27 November 2015, Penggugat menghadiri rapat musyawarah/negosiasi penetapan bentuk ganti kerugian dalam rangka Pelaksanaan pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (Tol) Pandaan - Malang yang terletak di Kelurahan Lawang, Kecamatan Lawang, namun di dalam rapat tersebut Tergugat tanpa meminta klarifikasi/penjelasan telah menetapkan besarnya ganti kerugian secara sepihak terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat;
4. Berdasarkan Surat Nomor 114/Peny.UGR-35.07/PPT/XI/2015 menyatakan tanah dan bangunan rumah Penggugat tersebut terkena seluas 10 m² (sepuluh meter persegi) Pengadaan Tanah untuk Pembangunan jalan Tol Bebas Hambatan (Tol) Pandaan - Malang dan telah ditetapkan besarnya ganti rugi sebesar Rp16.514.265,00 (enam belas juta lima ratus empat belas ribu dua ratus enam puluh lima rupiah);
5. Berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum:
"Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil";
Berdasarkan Pasal 37 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum:
"(2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang Berhak yang dimuat didalam berita acara kesepakatan";
Bahwa penetapan besarnya ganti kerugian oleh Tergugat atas tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut sifatnya hanya sepihak, tanpa musyawarah dengan Para Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan; Dengan demikian hal tersebut bertentangan dengan Pasal 9 ayat (2) dan Pasal 37 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
6. Berdasarkan ketentuan Pasal 67 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum:
Pasal 67:



“(1) Dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya”;

Selain itu Penggugat meminta ganti rugi diberikan untuk keseluruhan luas tanah yang dimiliki, dikarenakan sisa bidang tanah yang terkena pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (Tol) Pandaan - Malang sudah tidak mempunyai nilai guna yang maksimal;

7. Penggugat tidak menyetujui penawaran harga ganti rugi tersebut di atas karena masih jauh di bawah harga rill/harga pasar dan nilai jual obyek pajak sehingga harus dibatalkan;

8. Bahwa Penggugat mengajukan total ganti kerugian sebagai berikut:

a. Harga pasar/harga rill per meter persegi

$$\text{Rp}3.000.000.000,00 \times \text{luas } 253 \text{ m}^2 = \text{Rp}759.000.000,00;$$

b. Harga bangunan

$$= \text{Rp}100.000.000,00 + \\ \text{Rp}859.000.000,00;$$

Total seluruh kerugian Penggugat adalah Rp859.000.000,00 (delapan ratus lima puluh sembilan juta rupiah);

9. Bahwa harga ganti rugi tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut pada butir 8 tersebut di atas sesuai dengan fakta sehingga harus dikabulkan;

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

- Mengabulkan permohonan Penggugat untuk seluruh bidang tanah;
- Menyatakan penetapan ganti rugi oleh Tergugat terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat sebesar Rp16.514.265,00 (enam belas juta lima ratus empat belas ribu dua ratus enam puluh lima rupiah) adalah tidak sah;
- Membatalkan penetapan ganti rugi tanah milik Penggugat seluruhnya sebesar Rp16.514.265,00 (enam belas juta lima ratus empat belas ribu dua ratus enam puluh lima rupiah);
- Menetapkan besarnya ganti rugi terhadap tanah dan bangunan Penggugat seluruhnya sebesar Rp859.000.000,00 (delapan ratus lima puluh sembilan juta rupiah);
- Membebankan biaya perkara kepada Tergugat;

Atau apabila Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kepanjen telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan putusan Nomor 95/Pdt.G/2016/PN Kpn. tanggal 23 November 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp1.561.000,00 (satu juta lima ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 24 Januari 2017, kemudian terhadapnya oleh Penggugat diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Februari 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 95/Pdt.G/2016/PN Kpn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kepanjen, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Februari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat pada tanggal 27 Februari 2017, kemudian Termohon Kasasi/Tergugat mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen pada tanggal 13 Maret 2017;

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

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

- Judex Facti* Pengadilan Negeri Kepanjen memeriksa perkara *a quo* telah salah menerapkan hukum, melanggar azas *lex specialis derogat lex generalis* dalam mengadili dan menjatuhkan putusan;
- Judex Facti* Pengadilan Negeri Kepanjen memeriksa perkara *a quo* tidak cukup pertimbangan hukumnya dalam mengadili dan menjatuhkan putusan;

Ad.a. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, melanggar azas *lex specialis derogat legi generali*:

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum sebagaimana pertimbangan hukumnya yang menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian tanah milik Penggugat terkena pembebasan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol dan telah ditetapkan pemberian ganti rugi secara sepihak, maka seharusnya Negara atau Pemerintah RI cq Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 2449 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cq Badan Pengatur Jalan Tol sebagai pihak yang melakukan Pengadaan & Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (Tol) Pandaan-Malang ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dan lembaga atau instansi jasa penilai publik sebagai pihak yang menilai harga tanah di lokasi tersebut juga ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Negara atau Pemerintah RI cq Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat cq Badan Pengatur Jalan Tol dan lembaga atau instansi jasa penilai publik ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, oleh karena kedua lembaga atau instansi tersebut berkaitan dengan substansi gugatan dan untuk lebih terang dan jelas duduk perkaranya;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ditariknya Negara atau Pemerintah RI cq Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat cq Badan Pengatur Jalan Tol dan lembaga atau instansi jasa penilai publik sebagai pihak Tergugat ataupun Turut Tergugat, maka menyebabkan gugatan *a quo* kurang pihak atau pihak yang ditarik sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat tidak lengkap (*vide* Putusan Pengadilan Negeri Nomor 95/Pd&G/2016/PN Kpn. tanggal 24 November 2016, halaman 21);

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut di atas tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan berdasarkan argumentasi hukum sebagai berikut:

Bahwa prosedur pengajuan keberatan mengenai bentuk dan besamya ganti kerugian tanah telah diatur secara khusus dalam ketentuan Pasal 38 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan:

Pasal 38:

- (1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besamya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1);
- (2) Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/atau besamya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan;

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Pemohon Kasasi mengajukan keberatan atas penetapan ganti kerugian objek tanah milik Pemohon Kasasi yang terletak di Jalan Sumber Waras Timur RT 006 RW

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 2449 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



007, Desa Lawang, Kecamatan Lawang, Kabupaten Malang kepada Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen;

Dengan demikian permohonan dalam perkara ini adalah suatu bentuk atau prosedur keberatan terhadap penetapan ganti rugi tanah untuk kepentingan umum yang diatur secara khusus dalam ketentuan Pasal-pasal 38 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012, sehingga sudah jelas keberatan ditujukan kepada Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum *cq* Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Bebas Hambatan (Tol) Pandaan - Malang, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Dengan demikian secara hukum, Negara atau Pemerintah RI *cq* Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat *cq* Badan Pengatur Jalan Tol dan lembaga atau instansi jasa penilai publik tidak perlu ditarik sebagai pihak Tergugat ataupun Turut Tergugat dalam perkara *a quo*;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kepanjen tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

Ad.b. *Judex Facti* tidak cukup pertimbangan hukumnya:

Bahwa *Judex Facti* tidak cukup pertimbangan hukumnya sebagaimana pertimbangan hukumnya yang menyatakan: "Menimbang, bahwa inti pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah mengenai perbuatan melawan hukum, dimana Penggugat mendalilkan adalah pemilik tanah dan bangunan rumah di atasnya, terletak di Jalan Sumber Waras Timur RT 006 RW 007, Kelurahan Lawang, Kecamatan Lawang, Kabupaten Malang, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1092, Desa Lawang, Kecamatan Lawang, Kabupaten Malang, Surat Ukur Nomor 00011/1999 tanggal 01/02/1999, seluas 253 m² (dua ratus lima puluh tiga meter persegi) atas nama Aloysius Lusi Betan (*vide* Putusan Pengadilan Negeri Nomor 95/Pdt.G/2016/PN Kpn. tanggal 24 November 2016, halaman 21); Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut di atas tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan berdasarkan argumentasi hukum sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kepanjen telah keliru menilai substansi dan bentuk gugatan dalam perkara ini yang menurut *Judex Facti* dikualifikasikan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum;

Permohonan dalam perkara ini adalah merupakan prosedur keberatan terhadap hasil musyawarah penetapan harga ganti kerugian tanah untuk kepentingan umum, bukan gugatan perbuatan melawan hukum;

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 2449 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan ketentuan Pasal 73 ayat (1) Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum menyatakan:

Pasal 73:

(1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1);

Bahwa permohonan yang diajukan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi adalah keberatan mengenai penetapan besarnya nilai ganti kerugian tanah milik Pemohon Kasasi yang terletak di Jalan Sumber Waras Timur RT 006 RW 007, Desa Lawang, Kecamatan Lawang, Kabupaten Malang;

Bahwa objek keberatan dari Pemohon Kasasi adalah Surat Nomor 114/Peny.UGR-35.07/PPT/XI/2015, tanggal 27 November 2016 menyatakan:

Tanah dan bangunan rumah Pemohon Kasasi terkena Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (Tol) Pandaan - Malang dan telah ditetapkan besarnya ganti rugi sebesar Rp820.271.233,00 (delapan ratus dua puluh juta dua ratus tujuh puluh satu ribu dua ratus tiga puluh tiga rupiah), bukan gugatan perbuatan melawan hukum;

Dengan demikian seluruh pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kepanjen tersebut di atas tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kepanjen harus dibatalkan seluruhnya;

Selanjutnya Pemohon Kasasi mohon agar Ketua Mahkamah Agung RI cq Majelis Hakim Agung memeriksa perkara ini berkenan memeriksa pokok perkara dan menjatuhkan putusan dalam pokok perkara;

Bahwa inti gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 20 November 2015, Penggugat mendapatkan Surat Nomor 104/UND-35.07/PPT/XI/2015 (*vide* bukti P-8) dari Tergugat yang berisi undangan kepada Penggugat untuk menghadiri musyawarah/negosiasi penetapan bentuk ganti kerugian dalam rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (Tol) Pandaan-Malang yang terletak di Kelurahan Lawang, Kecamatan Lawang pada tanggal 27 November 2015;
2. Bahwa pada tanggal 28 Oktober 2016, telah dilakukan sidang pemeriksaan setempat dan ditemukan fakta sebagai berikut:
 - Bahwa benar lokasi tanah dan fondasi bangunan milik Penggugat terkena

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 2449 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (Tol) Pandaan-Malang yang terletak di Kelurahan Lawang, Kecamatan Lawang;

- Bahwa tanah dan fondasi bangunan milik Penggugat seluas 253 m² (dua ratus lima puluh tiga meter persegi) terkena Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (Tol) Pandaan-Malang yang terletak di Kelurahan Lawang, Kecamatan Lawang;
- Bahwa di depan tanah dan bangunan milik Penggugat telah dipasang patok untuk Pembangunan Jalan Tol;

3. Berdasarkan Pasal 9 ayat (2) dan Pasal 37 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan:

Pasal 2 huruf f:

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan azas kesepakatan, dimana di dalam penjelasan pasal tersebut yang dimaksud dengan “azas kesepakatan”;

Pasal 9 ayat (2):

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil;

Pasal 37 ayat (2):

Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam Berita Acara Kesepakatan;

Berdasarkan Pasal 66 ayat (1), Pasal 66 ayat (4), Pasal 72 ayat (1) dan Pasal 72 ayat (2) Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Pasal 66 ayat (1):

Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum;

Pasal 66 ayat (4):

Besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian;

Pasal 72 ayat (1):

Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan;

Pasal 72 ayat (2):

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 2449 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:

- a. Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk ganti kerugian yang disepakati;
- b. Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya yang tidak setuju, dan;
- c. Pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa;

Bahwa faktanya pada tanggal 27 November 2015, Penggugat menghadiri rapat musyawarah/negosiasi Penetapan Bentuk Kerugian dalam rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (Tol) Pandaan - Malang yang terletak di Kelurahan Lawang, Kecamatan Lawang, namun didalam rapat tersebut Tergugat tanpa meminta klarifikasi/penjelasan telah menetapkan besarnya ganti kerugian secara sepihak terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat;

4. Berdasarkan Surat Nomor 114/Peny.UGR-35.07/PPT/XI/2015 (*vide* bukti P-11) menyatakan tanah dan bangunan rumah Penggugat tersebut terkena Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (Tol) Pandaan-Malang dan telah ditetapkan besarnya ganti rugi sebesar Rp16.514.265,00 (enam belas juta lima ratus empat belas ribu dua ratus enam puluh lima rupiah). Faktanya tidak ada satu buktipun yang menunjukkan bahwa nilai ganti rugi tanah milik Para Penggugat untuk Pembangunan Jalan Tol Pandaan - Malang per meter persegi Rp16.514.265,00 (enam belas juta lima ratus empat belas ribu dua ratus enam puluh lima rupiah), adalah didasarkan pada hasil musyawarah antara Penggugat dengan Tergugat, utamanya tidak ada Berita Acara Musyawarah Harga Tanah dan Bangunan tanggal 1 September 2015, 27 November 2015, 12 Januari 2016, dan tanggal 11 April 2016 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat (*vide* bukti P-6, P-7, P-9, P-10, dan P-11);

Selain itu Tergugat telah berulang kali mengadakan pertemuan dengan membicarakan nilai ganti rugi tanah Penggugat untuk Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (Tol) Pandaan - Malang, namun demikian tidak tercapai kata mufakat, artinya belum ada kesepakatan nilai ganti rugi tanah Para Penggugat. Dengan demikian telah terbukti didalam rapat tersebut tidak ada proses musyawarah, yang ada hanya penetapan ganti rugi secara sepihak;

5. Berdasarkan Pasal 7 huruf C dan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum:

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 2449 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Pasal 7 huruf C:

Menetapkan besamya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;

Pasal 15 ayat (1):

Dasar perhitungan besamya ganti rugi didasarkan atas:

- a. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan nilai jual objek pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian lembaga/tim penilai harga tanah yang ditunjuk oleh panitia;
 - b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
 - c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian;
6. Penggugat tidak menyetujui penawaran harga ganti rugi sebesar Rp16.514.265,00 (enam belas juta lima ratus empat belas ribu dua ratus enam puluh lima rupiah), karena masih jauh dibawah harga riil/harga pasar dan nilai jual objek pajak, sehingga harus dibatalkan. Hal ini *conform* dengan keterangan saksi Sriatun, Saksi Chamid, dan Saksi Sarjono yang menyatakan sebagai berikut:
- Keterangan saksi Sriatun, alamat Dusun Pilang, Desa Sidodadi, Kecamatan Lawang, menerangkan di bawah sumpah bahwa:
 - Saksi menerangkan harga pasaran tanah di lokasi tanah miliknya termasuk tanah milik Penggugat berkisar Rp2.000.000,00/meter, pernah ada yang menawarkan 1 kavling, yakni 10 x 20 m² sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
 - Keterangan saksi Chamid, pekerjaan Perangkat Dusun, alamat Dusun Pilang, Desa Sidodadi, Kecamatan Lawang, menerangkan di bawah sumpah bahwa:
 - Saksi menerangkan harga pasaran tanah di lokasi tanah miliknya termasuk tanah milik Penggugat berkisar Rp2.000.000,00/meter;
 - Saksi menerangkan bahwa baru-baru ini ada tanah letaknya di kampung tidak ada lampu, tidak ada air, transaksi dengan harga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), saksi mengetahui itu karena yang bertransaksi itu adalah kakaknya;
 - Keterangan saksi Sarjono, pekerjaan Pensiunan Guru, alamat RT 002 RW 013, Desa Sidodadi, menerangkan di bawah sumpah bahwa:
 - Saksi menerangkan harga pasaran tanah di lokasi tanah miliknya termasuk tanah milik Penggugat berkisar Rp2.000.000,00/meter;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menerangkan demikian karena dua bulan yang lalu tanah milik Marsam dijual dengan harga Rp2.000.000,00/meter;

Hal tersebut juga dipertegas dengan keterangan saksi dari Tergugat keterangan saksi Nanang, dalam keterangannya di bawah sumpah menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Yang menjadi standar penilaian adalah harga pasar;
- Seluruh tanggung jawab penilaian menjadi tanggung jawab *Appraisal*;
- Setelah melakukan survey saksi menganalisa dan mengeluarkan nilai;
- Dalam melakukan survey saksi mencari data pembandingan, untuk kelurahan lawan gada 3 yaitu Mulyoarjo 405 per meter, Sidobagan 415 per meter dan Sidobagus 367 per meter;
- Disimpulkan nilai pasar sekitar 407 per meter;
- Dalam mencari data pembandingan, saksi mengatakan tidak ada contoh jual beli Akta PPAT yang digunakan, saksi hanya mendengar dari orang lain dan melihat plang papan pengumuman dimana orang mencantumkan harga jual tanahnya SPI 306, selain nilai pasar ada nilai non fisik termasuk nilai tumbuh ditotal sekitar 412;

Selain itu pada tanggal 28 Oktober 2016, telah dilakukan sidang Pemeriksaan Setempat di lokasi milik Penggugat dan ditemukan fakta sebagai berikut:

- Bahwa di lokasi tanah terdapat fondasi bangunan rumah milik Penggugat;
- Bahwa benar lokasi tanah dan bangunan milik Penggugat terkena Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (Tol) Pandaan-Malang yang terletak di Kelurahan Lawang, Kecamatan Lawang;
- Bahwa tanah dan fondasi bangunan milik Penggugat seluas 253 m² (dua ratus lima puluh tiga meter persegi) terkena Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (Tol) Pandaan-Malang yang terletak di Kelurahan Lawang, Kecamatan Lawang;
- Bahwa di depan tanah dan bangunan milik Penggugat telah dipasang patok untuk Pembangunan Jalan Tol;

Berdasarkan uraian tersebut di atas terbukti penetapan ganti rugi yang diajukan oleh Tergugat karena masih jauh dibawah harga riil/harga pasar dan nilai jual objek pajak. Selain itu ketentuan Pasal 2 huruf h Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang berbunyi: "Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan azas kesejahteraan",

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 2449 K/Pdt/2017



dimana di dalam penjelasan pasal tersebut, yang dimaksud dengan “azas kesejahteraan” adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas, oleh karena adanya proyek pembangunan jalan sering menimbulkan dampak yang negatif bagi masyarakat, antara lain:

1. Hilangnya pendapatan penduduk akibat lahan/tanah yang berkurang atau hilang sama sekali lahan/tanah yang dimilikinya;
2. Hilangnya mata pencaharian baik yang sifatnya sementara atau permanen;
3. Keresahan sosial dan terputusnya ikatan kekeluargaan yang disebabkan pemindahan penduduk dan/atau relokasi;

Dengan demikian penetapan ganti rugi yang diajukan oleh Tergugat harus dibatalkan, karena selain masih jauh dibawah harga riil/harga pasar dan nilai jual objek pajak, juga melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan;

(vide Yurisprudensi Putusan Nomor 475/Pdt.G/2013/Jkt.Ut: Menimbang, bahwa untuk itu dapat disimpulkan, pemberian ganti rugi oleh pemerintah kepada warga masyarakat yang terkena pembangunan, *in casu* ganti rugi yang diberikan nantinya kepada Para Penggugat haruslah dapat meningkatkan kehidupannya, bukan sebaliknya mengakibatkan Para Penggugat menderita kerugian baik moril maupun materiil;)

7. Berdasarkan Pasal 67 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum:

Pasal 67 ayat (1):

Menyatakan dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah, terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya;

Pasal 67 ayat (2):

Menyatakan sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula;

Berdasarkan Pedoman Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Departemen Pekerjaan Umum, diatur mengenai sisa tanah dan bangunan sebagai berikut;



- Penilaian tingkat kerugian atas tanah didasarkan pada ketentuan sebagai berikut:
 - 1) Tanah perumahan: apabila sisa tanah tidak layak huni, sisa luas tanah $< 60 \text{ m}^2$ (kurang dari enam puluh meter persegi) atau tidak sesuai dengan ketentuan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR)/ Rencana Tata Ruang Kota (RTRK), dianggap seluruh bidang tanah terkena proyek dan harus diganti seluruhnya;
 - 2) Tanah yang dipergunakan untuk bangunan tempat usaha: apabila sisa tanah tidak layak usaha, sisa luas tanah $< 24 \text{ m}^2$ (kurang dari dua puluh empat meter persegi) atau tidak sesuai dengan ketentuan RUTR/RTRK, dianggap seluruh bidang tanah terkena proyek dan harus diganti seluruhnya;
 - 3) Lahan usaha pertanian: apabila sisa tanah tidak layak usaha yang berbasiskan tanah, sisa luas tanah $< 0,25 \text{ Ha}$ (kurang dari nol koma dua lima hektar) atau tidak sesuai dengan ketentuan RUTR/RTRK, dianggap seluruh bidang tanah terkena proyek dan harus diganti seluruhnya;
- Penilaian tingkat kerugian atas bangunan didasarkan pada ketentuan sebagai berikut:
 - 1) Bangunan rumah tinggal: apabila sisa luas bangunan tidak layak huni, sisa luas bangunan $< 21 \text{ m}^2$ (kurang dari dua puluh satu meter persegi) atau tidak sesuai dengan ketentuan RUTR/RTRK, dianggap seluruh bidang tanah terkena proyek dan harus diganti seluruhnya;
 - 2) Bangunan tempat usaha: apabila sisa luas bangunan tidak layak usaha, sisa luas bangunan $< 18 \text{ m}^2$ (kurang dari delapan belas meter persegi), atau tidak sesuai dengan ketentuan RUTR/RTRK, dianggap seluruh bangunan terkena proyek dan harus diganti seluruhnya;
 - 3) Bangunan lainnya : apabila sisa luas bangunan tidak layak pakai atau tidak sesuai untuk penggunaan seperti sebelumnya, atau tidak sesuai dengan ketentuan RUTR/RTRK, dianggap seluruh bangunan terkena proyek dan harus diganti seluruhnya;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat meminta agar ganti rugi diberikan untuk keseluruhan luas tanah yang dimiliki, dikarenakan sisa bidang tanah yang terkena Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (Tol) Pandaan - Malang sudah tidak mempunyai nilai guna yang maksimal;

8. Bahwa Penggugat mengajukan total ganti kerugian sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Harga pasar/harga rill per meter persegi

Rp3.500.000,00 x luas 253 m² = Rp759.000.000,00;

b. Harga bangunan

= Rp100.000.000,00 +

= Rp859.000.000,00;

Total seluruh kerugian Penggugat adalah Rp859.000.000,00 (delapan ratus lima puluh sembilan juta rupiah);

9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, penetapan ganti rugi yang diajukan oleh Tergugat harus dinyatakan batal serta harga ganti rugi tanah milik Penggugat sebagaimana pada butir 8 telah sesuai dengan fakta sehingga harus dikabulkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 13 Februari 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 13 Maret 2017, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kepanjen tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan *a quo* kurang pihak, karena sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 7 Perma Nomor 3 Tahun 2016 yang menegaskan bahwa Termohon Keberatan adalah Kantor Pertanahan dan instansi yang memerlukan tanah (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat), oleh karena gugatan *a quo* tidak mengikutsertakan instansi yang memerlukan tanah sehingga gugatan menjadi kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 2449 K/Pdt/2017



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini sudah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ALOYSIUS LUSI BETAN tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ALOYSIUS LUSI BETAN**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 12 September 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

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

Ttd./Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.



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

Panitera Pengganti,

Ttd/.Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP.19630325 198803 1 001

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 2449 K/Pdt/2017