



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **JONY**, bertempat tinggal di Banjar Sari, RT. 001, RW. 010, Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah;
2. **USMAN**, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Nomor 137, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah;
3. **ZAIRIN**, bertempat tinggal di Banjar Mulya, RT. 003, RW. 005, Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah;
4. **BENY EFENDI**, bertempat tinggal di Banjar Mulyo, RT. 001, RW. 002, Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah;
5. **GUNAWAN**, bertempat tinggal di Banjar Mulyo, RT. 003, RW. 010, Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah;
6. **BARIMAN**, bertempat tinggal di Banjar Mulyo, RT. 02, RW. 005, Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah;
7. **HERMALIS**, bertempat tinggal di D usun Cahaya Bumi, RT. 002, RW.003, Desa Cahaya Bumi, Kecamatan Lempuing, Kabupaten Ogan Komering Ilir;
8. **ABDULLAH SURA JAYA, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Kota Gajah Banjarsari, RT. 002, RW. 004, Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah;
9. **ASHARI**, bertempat tinggal di Lingkungan II Baru, RT. 001, RW. 002, Kelurahan Gunung Sugih Raya, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah;
10. **INDRA JAYA, S.H.**, bertempat tinggal di Banjar Sari, RT. 001, RW. 003, Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah;
11. **SURYANI**, bertempat tinggal di Lingkungan V, RT. 003, RW. 001, Desa Bandar Jaya Barat, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah;



**Direktori Putusan** **PUTUSAN SETIAWAN**, bertempat tinggal di Banjar Mulyo, RT. 001, ia  
putusan.mahkamah

RW. 002, Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih,  
Kabupaten Lampung Tengah;

13. **IBRAHIM A**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro , Nomor 3 ,  
RT. 019, RW. 007, Kelurahan Hadimulyo Timur, Kecamatan  
Metro Pusat, Kota Metro;

14. **AGUSTINA**, bertempat tinggal di Jalan Swadaya V/17 , RT. 003,  
RW. 005, Kelurahan Parung Serab, Kecamatan Ciledug, Kota  
Tangerang;

15. **RENDRA. S.**, bertempat tinggal di Banjar Mulya, RT. 01, RW.005,  
Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten  
Lampung Tengah;

16. **MASTINA**, bertempat tinggal di Jalan Alfa Raya, Nomor 190, RT.  
007, RW. 007, Cimone, Karawaci;

17. **M. TARMIZI ABD. KHAIR**, bertempat tinggal di Jalan Lele Nomor  
1A, Kelurahan Yosodadi, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro,  
dalam hal ini semuanya memberi kuasa kepada Wahrul Fauzi  
Silalahi, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di  
Jalan Khairil Anwar Nomor 81A, Durian Payung, Tanjung Karang  
Pusat, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
tanggal 17 Juli 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat;

L a w a n

1. **PANITIA PELAKSANA PENGADAAN TANAH JALAN TOL  
BAKAUHENI-TERBANGGI BESAR II** , berkedudukan di Jalan  
Soekarno Hatta Km. 55 Panggungan, Gunung Sugih, Lampung  
Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hasan Basri  
Natamanggala, S.H. M.H., dan kawan-kawan, Kepala Kantor  
Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah sebagai Ketua ,  
berkantor di Jalan Soekarno Hatta , Km. 55 , Panggungan,  
Gunung Sugih, Lampung Tengah , berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus tanggal 31 Juli 2017;

2. **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) FIRMAN AZIZ dan  
REKAN**, berkedudukan di Jalan Srigadis, Nomor 30, RT. 01, RW.  
02, Kelurahan Cigelereng, Kecamatan Regol, Kota Bandung,  
Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Osep Doddy  
S.H. M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan  
Yasir Hadi Broto, Komplek Ruko Perumahan Bumi Asri , Blok A-2,  
Kedamaian, Kota Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa

Halaman 2 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Khusus tanggal 2 Agustus 2017, ng Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Putusan Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat;

D a n :

1. **KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT DIREKTORAT JENDERAL BINA MARGA DIREKTORAT JALAN BEBAS HAMBATAN, PERKOTAAN, DAN FASILITAS JALAN DAERAH SUB. DIREKTORAT PENGADAAN TANAH SATUAN KERJA INVENTARISASI DAN PENGADAAN LAHAN KEGIATAN PENGADAAN TANAH JALAN TOL BAKAUHENI-TERBANGGI BESAR II,** berkedudukan di Jalan W. R. Monginsidi , Nomor 220 , Teluk Betung, Bandar Lampung, diwakili oleh Edyson, S.T. selaku Pejabat Pembuat Komitmen Kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Tol Bakauheni-Terbanggi Besar IV, dalam hal ini memberi kuasa kepada Satibi, S.H., dan kawan-kawan , Pe laksana Lapangan Kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Tol Bakauheni-Terbanggi Besar IV, berkantor di Jalan W.R. Monginsidi , Nomor 220 , Teluk Betung, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2017;
2. **NEGARA REPUBLIK INDONESIA (RI) c.q. PEMERINTAH RI ., c.q. PRESIDEN RI ., c.q. WAKIL PRESIDEN RI ., c.q. PEMERINTAH PROVINSI LAMPUNG,** berkedudukan di Jalan Wolter Monginsidi , Nomor 69 , Teluk Betung, Bandar Lampung, diwakili oleh M. Ridho Ficardo, M.Si. selaku Gubernur Lampung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zulfikar, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Kepala Biro Hukum Sekretariat Daerah Provinsi Lampung, berkantor di Jalan Wolter Monginsidi , Nomor 69, Teluk Betung, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Mei 2017;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat dan Para Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Gunung Sugih pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat adalah warga yang merupakan pemilik sah tanah yang berada di Kampung Gunung Sugih yang diterjang pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera dengan identitas tanah sebagai berikut:

Halaman 3 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.n: Alas Hak: Akta Hibah Nomor 082/2015 tertanggal 10 Maret 2015 terletak di

lingkungan 10 Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, yang dibuat oleh Iwan Setiawan selaku Pemberi Hibah dan Jony selaku penerima Hibah dihadapan Camat selaku PPAT Kecamatan Gunung Sugih, Hairullah.S.SOS,M.M, yang sebelah utara berbatasan dengan jalan kampung/kelurahan, sebelah timur dengan tanah Iwan Setiawan, sebelah selatan dengan tanah makam/kuburan dan sebelah barat berbatasan dengan tanah Asyari seluas 906 M<sup>2</sup> (sembilan ratus enam meter persegi);

USMAN:

Alas Hak: Sertifikat Hak Milik Nomor 1807 tertanggal 25 Oktober 2007 terletak di kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, berdasarkan Surat Ukur Nomor 1346/Gunung sugih/2007, tanggal 24 Oktober 2007, yang sebelah utara berbatasan dengan 02054 dan 02055, sebelah barat dengan 02049, sebelah timur dengan 02052 dan sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Raya Kota Gajah, seluas 396 M<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh enam meter persegi) atas nama Usman;

ZAIRIN:

Alas Hak: Akta Jual Beli Nomor 63/III/2010 tertanggal 22 maret 2010 terletak di Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, yang dibuat oleh Jumain selaku Penjual dan Hanapi selaku pembeli dihadapan Camat selaku PPAT kecamatan Gunung Sugih Yubairi Hasan, S.sos., yang sebelah utara berbatasan dengan Bariman, sebelah timur dengan Bariman, sebelah selatan dengan Sating, sebelah barat berbatasan dengan ATIP, seluas 360 M<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh meter persegi);

BENI EFENDI:

Alas Hak: Sertifikat Hak Milik Nomor 1350 tertanggal 03 oktober 2007 terletak di Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, berdasarkan Surat Ukur Nomor 889/Gunung Sugih/2007, tanggal 02 Oktober 2007, yang sebelah utara berbatasan dengan Beni, sebelah barat dengan 01256 dan 01230, sebelah timur dengan 01232 dan sebelah selatan berbatasan dengan jalan raya ke metro, seluas 746 M<sup>2</sup> (tujuh ratus empat puluh enam meter persegi) atas nama Benny;

GUNAWAN:

Alas Hak: Akta Hibah Nomor 086/2015 tertanggal 16 Maret 2015 terletak di jalan Lingkungan 10 Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih,

Halaman 4 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 K/Pdt/2017



**Direktori Kabupaten Lampung Tengah, yang dibuat oleh Iwan Setiawan selaku pemberi hibah dan Gunawan selaku Penerima Hibah dihadapan Camat**

**ia**

selaku PPAT kecamatan Gunung Sugih Hairullah, S.sos, M.M., yang sebelah utara berbatasan dengan Tanah Karsil, Sebelah timur dengan tanah Karsil, Sebelah selatan dengan Jalan Mojo Pahit, Sebelah barat berbatasan dengan Tanah Iwan Setiawan, seluas 518 M<sup>2</sup> (lima ratus delapan belas meter persegi);

**BARIMAN**

Alas Hak: Sertifikat Hak Milik Nomor 1653 tertanggal 25 Oktober 2007 terletak di Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, berdasarkan Surat Ukur Nomor 1192/Gunung Sugih/2007, tanggal 24 Oktober 2007, sebelah utara berbatasan dengan 01714, sebelah timur dengan gang, sebelah barat dengan 01716 dan sebelah selatan berbatasan dengan 01711, seluas 438 M<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh delapan meter persegi) atas nama Bariman;

**HERMALIS:**

Alas Hak: Sertifikat Hak Milik Nomor 1270 tertanggal 25 September 2007 terletak Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, berdasarkan Surat Ukur Nomor 809/Gunung Sugih/2007, tanggal 21 september 2007, sebelah utara berbatasan dengan 01256 sebelah barat dengan 01229, sebelah timur dengan 01231 dan sebelah selatan dengan jalan raya ke metro, seluas 480 M<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Hermalis.

**ABDULLAH SURA JAYA, S.H.,:**

Alas Hak: Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 05 Maret 2007 terletak di Dusun Banjar Mulyo Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, yang dibuat oleh Rudi Saputra selaku Penjual dan Abdullah Sura Jaya selaku pembeli dihadapan Lurah Kelurahan Gunung Sugih Yuli Yanto, A.Md., yang sebelah utara berbatasan dengan Saripudin Yusuf, sebelah timur dengan Rudi Saputra, sebelah selatan dengan Abdullah Surayaja dan sebelah barat berbatasan dengan Rico Wiyatmoko, seluas 375 M<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi); Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 25 Agustus 2015 terletak di Kampung Banjar Mulya, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, yang dibuat oleh Rudi Saputra selaku Penjual dan Abdullah Surajaya selaku Pembeli dihadapan Lurah Kelurahan Gunung Sugih Yuli Yanto, A.Md., yang sebelah utara berbatasan dengan Rudi Saputra, sebelah timur dengan Saleh, sebelah selatan dengan Sungai dan sebelah barat berbatasan dengan Yanto, seluas 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi);

*Halaman 5 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 K/Pdt/2017*





**Direktur** Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 25 Agustus 2015 terletak di **ia**  
**putusan.** Kampung Banjar Mulyo, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung

Tengah, yang dibuat oleh Hi. M. Rusli Yanto, SE, MH., selaku penjual dan Abdullah Sura Jaya selaku Pembeli dihadapan Lurah Kelurahan Gunung Sugih Yuli Yanti, A.Md., yang sebelah utara berbatasan dengan Syaifudin Yusuf, sebelah timur dengan Abdullah Surya Jaya, sebelah selatan dengan Sungai dan sebelah barat berbatasan dengan Suryani, seluas 9.451 M<sup>2</sup> (sembilan ribu empat ratus lima puluh satu meter persegi);

**ASHARI:**

Alas Hak: Sertifikat Hak Milik Nomor 1268 tertanggal 25 September 2007 terletak di Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, berdasarkan Surat Ukur Nomor 807/Gunung Sugih/2007, tanggal 24 September 2007, sebelah utara berbatasan dengan 01226 sebelah barat dengan jalan raya ke metro, sebelah timur dengan 01228 dan sebelah selatan berbatasan dengan 01228, seluas 587 M<sup>2</sup> (lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) atas nama Ashari Akta Jual Beli Nomor, 152/GNS/2012 tertanggal 16 Juli 2012 Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah yang di buat oleh Yuzanita selaku penjual dan Ashari selaku pemberi dihadapan Camat selaku PPAT kecamatan Gunung Sugih Rizal Efendi, S.IP

**INDRA JAYA:**

Alas Hak: Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 24 Agustus 2015 terletak di Kampung Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, yang dibuat oleh Cik Rustam selaku penjual dan Indra Jaya selaku Pembeli dihadapan Lurah Kelurahan Gunung Sugih Yuli Yanto, A.Md., yang sebelah utara berbatasan dengan Hi. M. Nooh Effendi, sebelah timur dengan Rusmianti dan tanah makam, sebelah selatan dengan Rudi Saputra dan sebelah barat berbatasan dengan Siti Rahayu, seluas 1.718 M<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus delapan belas meter persegi). Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 24 Agustus 2015 terletak di Kampung Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, yang di buat oleh Bonanza Kezuma selaku Penjual dan Indara Jaya selaku Pembeli dihadapan Lurah Kelurahan Gunung Sugih Yuli Yanto, A. Md. Yang sebelah utara berbatasan dengan Suryani, sebelah timur berbatasan dengan Edi, sebelah selatan dengan Jalan dan sebelah barat berbatasan dengan Beny, seluas 638 M<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh delapan meter persegi);

**SURYANI:**

Alas Hak: Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 25 Agustus 2015 terletak di Kampung Banjar Mulyo, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten

Halaman 6 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 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)



**Direktori** Lampung Tengah, yang dibuat oleh Asep Tiyadi selaku Penjual dan Suryani  
**putusan.** selaku Pembeli dihadapan Lurah Kelurahan Gunung Sugih Yuli Yanto,

A.Md., yang sebelah utara berbatasan dengan Gunawan, sebelah Timur dengan Suryani, sebelah selatan dengan Beni Efendi dan sebelah barat berbatasan dengan Sumarsih, seluas 300 M<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi); Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 25 Agustus 2015 terletak di Kampung Banjar Mulyo, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, yang dibuat oleh Anwar selaku Penjual dan Suryani selaku Pembeli dihadapan Lurah Kelurahan Gunung Sugih Yuli Yanto, A.Md., yang sebelah utara berbatasan dengan Gunawan, sebelah timur dengan Sumarsih, sebelah selatan dengan Hermais dan sebelah barat berbatasan dengan Jalan, seluas 242 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh dua meter persegi); Akta Jual Beli Nomor 112/2015 tertanggal 13 April 2015 terletak di Lingkungan V Banjar Mulya Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, yang dibuat oleh Endang Sujana selaku Penjual dan Mastinah selaku Pembeli dihadapan Camat selaku PPAT Kecamatan Gunung Sugih Hairullah. S.Sos. M.M., yang sebelah utara berbatasan dengan tanah Badrun, sebelah timur dengan jalan lingkungan, sebelah selatan dengan tanah M. Umar Kuswara dan sebelah barat berbatasan dengan tanah Sucipto, seluas 500 M<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi);

**IWAN SETIAWAN:**

Alas Hak: Akta Hibah Nomor 085/2015 tertanggal 13 Maret 2015 terletak di Lingkungan 10 Kelurahan Gunung Sugih jalan, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, yang dibuat oleh Gunawan selaku Pemberi Hibah dan Iwan Setiawan selaku Penerima Hibah dihadapan Hairulloh, S.sos.M.M., yang sebelah utara berbatasan dengan tanah Rudi, sebelah timur dengan tanah Kasril, sebelah selatan dengan tanah Iwan Setiawan dan sebelah barat berbatasan dengan tanah Asyari, seluas 1.053 M<sup>2</sup> (seribu lima puluh tiga meter persegi);

Akta Hibah Nomor 093/2015 tertanggal 25 Maret 2015 terletak di Lingkungan 10 Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, Yang dibuat oleh Gunawan selaku Pemberi Hibah dan Iwan Setiawan selaku penerima Hibah dihadapan Camat selaku PPAT Kecamatan Gunung Sugih Hairulloh, S.sos.M.M, yang sebelah utara berbatasan dengan tanah Maryamah, sebelah timur dengan tanah Gunawan, sebelah selatan dengan Jalan Mojo Pait dan sebelah barat berbatasan dengan tanah Joni, seluas 810 M<sup>2</sup> (delapan ratus sepuluh meter persegi);

Halaman 7 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori BĀHIM A.san Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.rr Alas Hak: Sertifikat Hak Milik Nomor 1813 tertanggal 25 Oktober 2007

terletak di Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah. Berdasarkan Surat Ukur Nomor 1352/Gunung

Sugih/2007 tanggal 24 Oktober 2007, seluas 26.259 M<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu dua ratus lima puluh sembilan meter persegi) atas Nama ALBAB;

AGUSTINA: Alas Hak: SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 1810 tertanggal 25 Oktober 2007 terletak di Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, berdasarkan Surat Ukur Nomor 1349/Gunung Sugih/2007, tanggal 24 Oktober 2007, seluas 397 M<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) atas nama AGUSTINA A.

RENDRA.S.:

Alas Hak: Sertifikat Hak Milik Nomor 1809 tertanggal 25 Oktober 2007 terletak di Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, Berdasarkan Surat Ukur Nomor 1348/Gunung Sugih/2007, tanggal 24 Oktober 2007 seluas 373 M<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh tiga meter persegi) atas Nama Rendra Saputra;

MASTINA:

Alas Hak: Akta Jual Beli Nomor 112/2015 tertanggal 13 April 2015 tertak di Lingkungan V Banjar Mulya Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, yang dibuat oleh Endang Sujana selaku Penjual dan Mastina selaku pembeli dihadapan Camat selaku PPAT Kecamatan Gunung Sugih Hairullah. S.Sos.,M.M., yang sebelah utara berbatasan dengan tanah Badrun, sebelah timur dengan jalan lingkungan, sebelah selatan dengan tanah M. Umar Kuswara dan sebelah barat berbatasan dengan tanah Sucipto, seluas 500 M<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi);

TARMIZI:

Alas Hak: Sertifikat Hak Milik Nomor 1612, dengan Surat Ukur Nomor 1151/Gunung Sugih/2007, tertanggal 24 Oktober 2007, yang terletak di Lingkungan V, Kelurahan Gunung Sugih, atas nama M. Tarmidzi Abd. Khair, dengan luas 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi);

2. Bahwa Para Penggugat belum menyerahkan atau melepaskan hak penguasaannya atas tanah tersebut di atas, bangunan, serta tanaman yang di atasnya karena ganti rugi yang ditawarkan kepada Para Penggugat tidak layak dan adil serta tidak menurut cara-cara yang diatur dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
3. Bahwa Para Penggugat tidak bermaksud mempersulit pemerintah dalam memajukan daerah dengan membangun jalan tol yang akan berpotensi besar memajukan daerah yang dilewatinya termasuk provinsi Lampung;

Halaman 8 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 K/Pdt/2017





**Direktori** Bahwa Para Penggugat juga tidak bermaksud memanfaatkan situasi untuk **ia**  
**putusan.** mematok harga yang tinggi atas ganti rugi tanah miliknya yang terkena

Proyek Pembangunan Jalan tol Trans Sumatera tersebut melainkan Para Penggugat hanya menuntut keadilan atas nilai ganti rugi yang diterimanya, karena nilai/jumlah/besaran ganti rugi yang akan dibayarkan tidak akan bisa untuk membeli tanah baru dan membangun rumah yang baru di tempat yang baru, mengingat harga tanah di tempat yang baru harga per meter perseginya jauh di atas harga ganti rugi yang diterima Para Penggugat; Perbuatan Melawan Hukum Tergugat;

5. Bahwa seharusnya Tergugat I mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah (Para Penggugat) hingga tercapai kesepakatan mengenai besaran ganti rugi, namun faktanya Tergugat tidak melakukannya dan dengan sewenang-wenang menentukan besaran ganti rugi yang tidak layak dan sangat jauh dari harga pasaran ataupun Nilai transaksi jual beli tanah terbaru, yang mana Para Penggugat telah memberitahukan mengenai transaksi-transaksi jual beli tanah sekitar, sebagai bahan pembandingan menentukan besaran ganti rugi yang sesuai;
6. Bahwa Tergugat I telah melakukan proses penilaian ganti rugi tanah yang terkena TOL dengan menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Firman Aziz & Rekan (Tergugat II) sebagai Apraisal. Tergugat II telah melakukan penilaian dan hasil penilaiannya telah diberitahukan secara tertutup dengan cara memberitahukan secara orang per orang untuk melihat dan membaca hasil penilaiannya dan tidak beri salinan (fotocopy) bahkan tidak diperbolehkan untuk difotocopy, akibatnya hanya beberapa orang Para Penggugat saja yang memiliki Handphone Kamera saja yang bisa mengambil gambar hasil penilaian tersebut;
7. Bahwa Tergugat I menyatakan bahwa nilai/besaran ganti rugi yang akan diterima oleh Para Penggugat adalah sebesar hasil penilaian Tergugat II (appraisal) yang mana pada saat pertemuan tersebut tidak ada ruang bagi Para Penggugat dan masyarakat lainnya untuk melakukan Tanya jawab interaktif dengan Tergugat I sebagaimana layaknya sebuah forum musyawarah;
8. Bahwa untuk memperoleh hasil penetapan harga.besaran nilai ganti rugi dari Tergugat I yang biasanya ditetapkan dalam Lampiran Surat Keputusan Tergugat I (beberapa Kampung/Kelurahan sudah dikeluarkan Surat Keputusan), maka Para Penggugat telah beberapa kali mendatangi dan menyurati Tergugat I untuk meminta surat keputusan tersebut namun tidak diberikan hingga akhirnya Tergugat I memberitahukan secara resmi melalui balasan suratnya atas surat yang dikirim oleh Para Penggugat yang mana

Halaman 9 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori** pada intinya Tergugat I tidak mengeluarkan Surat Keputusan dalam putusan. Menetapkan nilai/besaran ganti kerugian tanah yang terkena Jalan Tol

Trans Sumatera;

9. Bahwa sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 37 ayat (2) Undang-undang Nomor 2 tahun 2012, seharusnya Tergugat 1 telah melakukan musyawarah dengan Pihak yang berhak (Para Penggugat) dan terdapat Hasil Kesepakatan Musyawarah. Berikut ini bunyi Pasal 37 tersebut:  
Pasal 37:
  - (1) Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34;
  - (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;
10. Bahwa berdasarkan Pasal di atas, seharusnya setelah Penilai Publik (Tergugat II) menyerahkan hasil penilaian, maka dalam waktu 30 hari, Tergugat I harus telah melakukan musyawarah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi. Namun hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat I, sehingga apakah musyawarah tersebut menghasilkan mufakat atau tidak maka sesuai Pasal tersebut di atas maka seharusnya Tergugat I sudah mengeluarkan dokumen/surat menyurat yang menjadi dasar pemberian besaran ganti kerugian, sehingga jawaban surat Tergugat I yang menyampaikan bahwa Ketua Panitia tidak mengeluarkan Surat Keputusan menjadi janggal, inkonsisten, dan tidak berdasar hukum;
11. Bahwa untuk Kelurahan Bandar Jaya Timur, Indra Putra Subing, dan Kampung Gunung Sugih, Tergugat I telah menetapkan besaran nilai ganti kerugian dalam sebuah Surat Keputusan dan Lampirannya, namun menjadi timpang dan tidak patuh pada undang-undang, ketika Tergugat menyampaikan tidak menerbitkan Surat Keputusan Penetapan Besarnya Ganti Kerugian Jalan Tol Bakauheni-Terbanggi Besar II untuk Kampung Gunung Sugih. Selain itu terjadi standar ganda dalam pelayanan Publik jika ternyata Kampung Gunung Sari, Gunung Sugih, dan Seputih Jaya tidak diterbitkan Surat Keputusan atau surat/dokumen lain yang menunjukkan sikap Panitia Pelaksana dalam menentukan besaran nilai ganti kerugian;
12. Bahwa berdasarkan Pasal 27 ayat (2) Undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum,

Halaman 10 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori adalah sebagai berikut: Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.rrAyat (2)ahagung.go.id

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

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

13. Bahwa proses penentuan besaran ganti rugi tersebut tidak dilaksanakan berdasarkan aturan perundang-undangan yaitu tidak adanya TAHAPAN MUSYAWARAH PENETAPAN GANTI RUGI, justru langsung kepada tahap pemberian ganti rugi, yang mana warga masyarakat dikumpulkan dan diberi selebaran yang berisi besaran nilai ganti kerugian dan memerintahkan agar warga segera menandatangani pernyataan persetujuannya atas besaran nilai ganti rugi yang ditawarkan, dan langsung membawa uang ganti rugi tersebut dan hendak langsung diserahkan kepada warga (PARA PENGUGAT).

14. Bahwa kegiatan tersebut bukanlah kegiatan yang dimaksud dalam tahapan musyawarah dikarenakan tidak adanya kesempatan bagi warga (PARA PENGUGAT) untuk menyampaikan penawarannya versi warga (PARA PENGUGAT) dan lebih cenderung pemaksaan kehendak yang harus dituruti oleh warga (PARA PENGUGAT).

15. Bahwa dengan tidak diterimanya besaran uang ganti rugi pembebasan lahannya berpotensi merugikan PARA PENGUGAT karena dengan tidak diterimanya uang tersebut oleh PARA PENGUGAT maka dengan mudah TERGUGAT menitipkannya ke pengadilan Negeri setempat (konsinyasi) dan kemudian berfokus melanjutkan pekerjaan pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera tersebut tanpa mau memperdulikan hak PARA PENGUGAT lagi, lalu harus menerima kenyataan tanahnya digusur begitu saja oleh Pemerintah tanpa penggantian yang adil dan layak.

16. Bahwa TERGUGAT dalam menentukan besaran ganti rugi terjadi ketimpangan dan ketidakseragaman, ketidakcermatan serta ketidakadilan, karena ada beberapa bidang tanah yang lokasinya berdekatan memiliki nilai ganti rugi yang berbeda, bahkan ada tanah yang posisinya lebih strategis namun nilai ganti ruginya lebih rendah dari tanah yang tidak strategis (bukan di pinggir jalan). Bahwa ada juga warga yang luas tanah yang terkena jalan tol tidak sesuai (lebih kecil) daripada luas tanah yang sebenarnya terkena.

Halaman 11 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 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)



**Direktur** Bahwa dalam pertemuan yang diadakan oleh TERGUGAT dengan PARA **ia**  
**putusan.** PENGGUGAT dan warga lain tidak ada agenda pembahasan yang bersifat

interaktif atau berdialog membahas besaran ganti rugi tersebut yang menggambarkan sebuah forum musyawarah, yang dilakukan hanyalah TERGUGAT memberikan selebaran yang berisi besaran ganti rugi dan memerintahkan untuk ditandatangani yang tentu saja langsung mendapat penolakan dari PARA PENGGUGAT dan warga lainnya. Seharusnya TERGUGAT I melakukan musyawarah sebagai sarana negosiasi sehingga tercapainya kesepakatan dalam menentukan ganti rugi tersebut.

18. Bahwa meskipun proses tersebut sudah diwarnai protes dan penolakan dari PARA PENGGUGAT dan warga lain, namun hingga saat ini TERGUGAT I tetap tidak mengambil sikap untuk merubah besaran nilai ganti rugi dengan nilai yang lebih menguntungkan bagi PARA PENGGUGAT dan hanya tetap berpatokan pada hasil penilaian TERGUGAT II.

19. Bahwa besarnya nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh TERGUGAT II tersebut mendapat penolakan secara langsung dari PARA PENGGUGAT karena nilainya jauh dibawah harga Pasaran dan tidak mencerminkan keadilan dan kelayakan. Nilai/besaran ganti kerugian atas tanah PARA PENGGUGAT yang terkena Pembebasan Jalan Tol Trans Sumatera tersebut sesuai dengan RESUME PENILAIAN PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN JALAN TOL BAKAUHENI-TERBAGGI BESAR II DESA GUNUNG SUGIH KABUPATEN LAMPUNG TENGAH adalah sebagai berikut:

NO	NAMA	LU AS TA NA H M <sup>2</sup>	HA RG A TAN AH/ M <sup>2</sup>	SUB TOTA L TANA H	L U A S B A N G U N A N/ M <sup>2</sup>	H A R G A B A N G U N A N	SUB TOTA L BANG UNAN	TANA M TUMB UH
1	JONY	70 7	202. 000	142.81 4.000			131.77 3.000	978.0 00
2	USMA	50	125.	63.500				4.120

Halaman 12 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

3	ZAIRI	22	148.	33.892			58.384	400.0
	N	9	000	.000			.000	00
4	BENY	74	202.	150.69			142.29	761.0
	EFEN	6	000	2.000			3.000	00
	DI							
5	GUNA	51	202.	103.42			81.409	495.0
	WAN	2	000	4.000			.000	00
6	BARI	18	148.	27.380			220.04	391.0
	MAN	5	000	.000			8.000	00
7	HERN	48	202.	97.162			94.395	101.0
	ALIS	1	000	.000			.000	00
8	SURA	4.9	100.	492.00				9.904
	JAYA,	20	000	0.000				.000
	SH.	99	133.	13.167				
		14.	000	.000				55.04
		65	133.	194.11				3.000
		5	000	5.000				
9	ASHA	76	202.	154.93				
	RI	7	000	4.000			759.75	
		59	202.	119.78			8.000	1.233
		3	000	6.000			4.793.	.000
		40	202.	80.800			000	
		0	000	.000				
1	INDRA	1.8	125.	232.50				2.066
0	JAYA,	60	000	0.000			2.948.	.000
	SH							
		21	202.	43.026			000	457.0
		3	000	.000				00
1	SURY	2.1	125.	262.62				2.948
1	ANI	01	000	5.000				.000
		30	125.	37.500			113.27	379.0
		0	000	.000			7.000	00
		24	202.	48.884				1.872
		2	000	.000				.000
1	IWAN	90	202.	183.61				2.324
2	SETIA	9	000	8.000			96.471	.000
	WAN	84	202.	170.69			.000	705.0
		5	000	0.000				00
1	IBRAH	2.8	125.	359.00				47.33
3	IM	72	000	0.000				8.000
	ALBA							





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

1	AGUS	27	125.	3.375.				223.0
4	TINA		000	000				00
1	REND	16	215.	3.440.				255.0
5	RA.S		000	000				00
1	MASTI	15	148.	22.792				1.941
6	NA	4	000	.000				.000
1	M.	07	202.	179.78				999.0
7	TARMI	9	000	0.000				00
	ZI							
	ABD.							
	KHAIR							

20. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak melakukan penilaian tanam tumbuh sesuai dengan PERDA KABUPATEN LAMPUNG TENGAH Nomor 205/KPTS/D.5/2015 yang mana dalam PERDA tersebut telah jelas dan tegas aturan tentang pemberian ganti rugi tanam tumbuh di Kabupaten Lampung Tengah.
21. Bahwa selain Perda Kabupaten Lampung Tengah tantang Standar Harga Ganti Rugi Tanam Tumbuh, juga ada PERDA LAMPUNG TENGAH yang seharusnya dapat dijadikan acuan dalam melakukan penilaian tanah kuburan yaitu PERDA Nomor 317.A/KPTS/D.14/2015 tentang KLASIFIKASI DAN HARGA GANTI KERUGIAN BANGUNAN KUBURAN DI KABUPATEN LAMPUNG TENGAH.
22. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak bermaksud untuk mempersulit Pemerintah yang hendak membangun Jalan Tol Trans Sumatera (JTTS) yang tujuannya untuk memakmurkan warganya agar Daerahnya menjadi lebih baik, melainkan hanya sekedar menuntut keadilan dan kelayakan sehingga tidak berimbas buruk yang akan mengancam keberlangsungan hidup di masa yang akan datang.
23. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak serta merta menerima hasil penilaian yang dilakukan oleh TERGUGAT II karena penilaian tidak sesuai dengan fakta sebenarnya dan tidak memperhatikan harga pasaran yang berlaku disekitarnya.
24. Bahwa TERGUGAT II dalam melaksanakan tugasnya melakukan penilaian harus berpedoman terhadap Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik, dimana disebut dalam :
- Pasal 1 Angka 1 :
- Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaiansesuai dengan SPI.

Halaman 14 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang selanjutnya disingkat SPI adalah pedoman dasar yang wajib dipatuhi oleh Penilai dalam melakukan Penilaian.

- Pasal 4 :

Dalam melaksanakan Penilaian, Penilai harus melakukan proses Penilaian sebagai berikut:

- a. mengidentifikasi dan memahami lingkup penugasan;
- b. melakukan pengumpulan, pemilihan dan analisis data;
- c. menerapkan pendekatan Penilaian; dan
- d. menyusun Laporan Penilaian.

1) Proses Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai dengan SPI (Standar Penilaian Indonesia).

25. Bahwa sebagaimana petunjuk teknis dari Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik, TERGUGAT II juga harus berpedoman pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) 306 tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Spi 306) yang diterbitkan oleh MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia) selaku organisasi asosiasi penilai, antara lain berbunyi :

- poin 2.4 definisi 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 Undang Undang Nomor 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 (lihat diagram, lampiran 1).

- Poin 2.5 Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 26. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan tersebut, sangat jelas kiranya

TERGUGAT II dalam melakukan penilaian untuk mendapatkan Nilai Penggantian Wajar (NPW) tidak berdasarkan Nilai Pasar yang meliputi tanah dan bangunan ditambah kerugian Non Fisik, dimana seharusnya TERGUGAT II untuk menentukan harga pasar harus melakukan survey yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan.

27. Bahwa TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dalam membuat laporan penilaian yang dijadikan acuan bagi TERGUGAT I dilakukan tidak sesuai prosedur yang telah ditetapkan oleh Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 306 tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (SPI 306).

28. Bahwa TERGUGAT II dalam melakukan penilaian tidak memperhatikan harga pasaran di tanah di sekitar tanah milik PARA PENGGUGAT yang mana ada beberapa transaksi yang seharusnya bisa dijadikan rujukan dan pertimbangan dalam menetapkan besaran nilai ganti kerugian.

29. Bahwa rumusan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdt yang unsurnya sebagai berikut:

“setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain menyebabkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian mengganti kerugian tersebut”

30. Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan 1365 KUHPdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
4. Adanya kerugian bagi korban.
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

- ADANYA SUATU PERBUATAN

Perbuatan TERGUGAT telah menetapkan nilai ganti rugi lahan yang diterjang proyek pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera (JTTS) di KAMPUNG GUNUNG SUGIH dilakukan tanpa melalui musyawarah dengan PARA PENGGUGAT.

- PERBUATAN TERGUGAT MELAWAN HUKUM

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.

Halaman 16 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Perbuatan yang bertentangan dengan kewajibannya sendiri. **nesia** putusan.mah Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.

d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

- Bahwa perbuatan TERGUGAT menetapkan besaran ganti kerugian tanpa melalui tahapan Musyawarah dengan PARA PENGGUGAT merupakan bentuk perbuatan yang:

a. Bertentangan dengan Hak orang lain.

- Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut:

a. Hak-hak pribadi (*persoonlijkheidsrechten*)

b. Hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*)

c. Hak atas kebebasan

d. Hak atas kehormatan dan nama baik

- Bahwa Tergugat telah melanggar hak Para Penggugat untuk

mendapatkan ganti rugi yang layak atau setidaknya setara tidak jauh di bawah harga pasaran tanah di sekitarnya, atau setidaknya tidak jauh di bawah harga pasaran atau setidaknya sama dengan harga tanah di tempat yang baru yang lokasinya tidak jauh dari tempat tinggal/tanah Para Penggugat yang terkena Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera (JTTS) tersebut;

b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajibannya sendiri

- Bahwa yang dimaksudkan dengan kewajiban hukum disini adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum/undang-undang terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis.

- Bahwa hukum tertulis yang dilanggar adalah :

	UNDANG-UNDANG YANG DILANGGAR	BUNYI PASAL	KETERANGAN
1	PASAL 1 angka 1  <b>UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 Tentang PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DEMI PEMBANGUNAN</b>	<b>Pasal 1 angka 1</b>  Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.	Bahwa perbuatan Tergugat I berdasarkan hasil penilaian Tergugat II menentukan besaran ganti kerugian yang sama sekali <b><u>TIDAK mencerminkan</u></b>



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

2	<b>Pasal 27 ayat (2)</b> <b>UNDANG-UNDANG</b> <b>NOMOR 2 TAHUN 2012</b>	Pasal 27 ayat (2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi : a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. b. Penilaian Ganti Kerugian c. Musyawarah penetapan Ganti Kerugian d. Pemberian Ganti Kerugian e. dan Pelepasan tanah Instansi	<b>LAYAK DAN ADIL</b> Bahwa <b>Tergugat I</b> <b>tidak</b> <b>melaksanakan</b> <b>musyawarah</b> penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada <b>huruf c</b> di atas.
3	<b>Pasal 6 PERATURAN</b> <b>KEPALA BPN RI</b> <b>Nomor 5 TAHUN 2012</b>	<b>PERATURAN KEPALA</b> <b>BADAN PERTANAHAN</b> <b>NASIONAL REPUBLIK</b> <b>INDONESIA NOMOR 5</b> <b>TAHUN 2012 TENTANG</b> <b>PETUNJUK TEKNIS</b> <b>PELAKSANAAN</b> <b>PENGADAAN TANAH</b>  <b>Bagian Kedua</b> <b>Penyiapan Pelaksanaan</b>  <b>Pasal 6</b> (1) Setelah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menerima pengajuan pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52	Bahwa TERGUGAT I tidak Patuh pada aturan internalnya sendiri.

Halaman 18 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 K/Pdt/2017





	<p>Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional meneliti dan mempertimbangkan apakah pelaksanaan Pengadaan tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) atau ayat (3) dan Pasal 2 ayat (1).</p> <p>(2) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), melakukan penyiapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52, Pasal 53 dan Pasal 54 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.</p> <p>(3) Penyiapan pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dituangkan dalam rencana kerja paling</p>	
--	--	--



		<p>kurang:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. membuat agenda rapat pelaksanaan;</li><li>b. menyiapkan administrasi yang diperlukan;</li><li>c. mengajukan kebutuhan anggaran operasional pelaksanaan pengadaan tanah;</li><li>d. inventarisasi dan identifikasi;</li><li>e. kendala-kendala teknis yang terjadi dalam pelaksanaan;</li><li>f. merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan dan kendala dalam pelaksanaan;</li><li>g. menyiapkan langkah koordinasi ke dalam maupun ke luar di dalam pelaksanaan;</li><li>h. menetapkan Penilai;</li><li>i. penilaian;</li><li>j. musyawarah penetapan danti kerugian</li><li>k. Pemberian/penitipan ganti kerugian;</li><li>i. Pelepasan objek Pengadaan Tanah dan pemutusan hubungan hukum;</li><li>m. penyerahan bukti perolehan/penguasaan dari Pihak yang Berhak;</li><li>n. membuat dokumen hasil pelaksanaan Pengadaan Tanah;</li></ul>	
--	--	---	--



		<p>ko. penyerahan hasil Pengadaan Tanah;</p> <p>(4) Rencana Kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat paling kurang :</p> <p>a. rencana pendanaan pelaksanaan;</p> <p>b. rencana waktu dan penjadwalan pelaksanaan;</p> <p>c. rencana kebutuhan tenaga pelaksanaan;</p> <p>d. rencana kebutuhan bahan dan peralatan pelaksanaan;</p> <p>e. inventarisasi dan alternatif solusi faktor- faktor penghambat dalam pelaksanaan; dan</p> <p>f. sistem monitoring pelaksanaan;</p> <p>(5) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membentuk Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah.</p>	
4	<p><b>PERATURAN PRESIDEN NOMOR 71 Tahun 2012</b> tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.</p>	<p><b>PASAL 66 ayat (4)</b></p> <p>(4) Besarnya Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar <u>musyawarah</u> untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.</p>	<p>Semua petunjuk pelaksanaan musyawarah dalam <b>Pepres 71 Tahun 2012 ini sama sekali tidak ada yang dilaksanakan sebagai acuan dalam</b></p>



Musyawarah Penetapan  
Bentuk Ganti Kerugian

bentuk dan  
besarnya ganti  
kerugian.

**Pasal 68**

(1) Pelaksanaan  
Pengadaan Tanah  
melaksanakan  
musyawarah dengan  
Pihak yang berhak dalam  
waktu paling lama 30  
(tiga puluh) hari kerja  
sejak hasil Peniali  
diterima oleh Ketua  
Pelaksana Pengadaan  
Tanah sebagaimana  
dimaksud dalam Pasal 66  
ayat (3).

(2) Pelaksanaan  
musyawarah  
sebagaimana dimaksud  
pada ayat (1)  
dilaksanakan dengan  
mengikutsertakan  
Instansi yang  
memerlukaj tanah.

(3) Musyawarah  
sebagaimana dimaksud  
pada ayat (1), dialkukan  
bentuk Ganti Kerugian  
berdasarkan hasil  
penilaian Ganti Kerugian  
sebagaimana dimaksud  
dalam Pasal 65 ayat (1).  
(4) Dalam Musyawarah  
sebagaimana dimaksud  
pada ayat (1), pelaksana



		Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1).	
		<b><u>Pasal 69</u></b>  (1) Pelaksanaan Pengadaan Tanah mengundang Pihak yang Berhak dalam musyawarah penetapan Ganti Kerugian dengan menetapkan tempat dan waktu pelaksanaan.  <b><u>PASAL 70 ayat (1)</u></b>  Dalam hal belum tercapai kesepakatan, musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan lebih dari 1 (satu) kali.  <b><u>PASAL 72 (1)</u></b>  Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan.	

- c. **PERBUATAN YANG BERTENTANGAN DENGAN KESUSILAAN**
- Bahwa Tindakan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis juga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, manaka tindakan melanggar kesusilaan





**Direktori** tersebut telah terjadi kerugian bagi pihak lain maka pihak yang **isia**  
**putusan.mah**menderita kerugian tersebut dapat meminta ganti kerugian

berdasarkan atas perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata);

- Bahwa perbuatan TERGUGAT menetapkan nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian TERGUGAT II (Appraisal) tidak mencerminkan nilai-nilai yang baik yang hidup di masyarakat bahkan lebih tepat jika disebut tidak manusiawi mengingat ada beberapa lahan yang merupakan satu-satunya sumber mata pencaharian untuk dapat sekedar menyambung hidup, dan dapat kita perkirakan bahwa masa depan warga tersebut akan sangat suram karena tidak ada jaminan sumber mata p[encaharian, karena nilai ganti rugi yang diberikan TERGUGAT I tidak dapat dijadikan modal untuk membeli lahan yang baru baik untuk tempat tinggal maupun lahan pertanian yang baru.
- Bahwa SEBAGIAN BESAR warga (PARA PENGUGAT) mengalami masalah dalam mencari tanah pengganti karena Harga tanah di tempat yang baru yang tentunya lokasinya setara/sebanding dengan tanah yang terkena proyek harganya jauh lebih tinggi dari nilai ganti rugi yang ditentukan TERGUGAT. PARA PENGUGAT tentunya tidak boleh ditempatkan pada posisi yang sulit karena uang yang diterima dari proses ganti rugi tersebut hanya dapat dipergunakan untuk membeli lahan yang lokasi dan kualitasnya jauh di bawah tempat tinggal sebelumnya yang terkena proyek pembangunan jalan tol tersebut.

#### **ADANYA KESALAHAN DARI TERGUGAT**

- Bahwa karena Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan adanya unsur kesalahan (schuld) dalam suatu perbuatan melawan hukum maka perlu diketahui bagaimana cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
  - o Ada unsur kesengajaan
  - o Ada unsur kelalaian
  - o Tidak ada alasan pembenar atau pemaaf seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras dan lain-lain.
- Bahwa TERGUGAT I **telah dengan sengaja tidak mematuhi perintah undang-undang untuk bermusyawarah** dengan PARA PENGUGAT dalam menentukan besaran ganti rugi yang akan dibayarkan kepada PARA PENGUGAT.
- Bahwa TERGUGAT II telah dengan sengaja tidak melakukan

Halaman 24 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan

penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia, dan  
putusan.mahkamah

Visual, posisi strategis tanah, nilai bangunan, jumlah dan nilai tanam tumbuh), serta tidak memperhatikan nilai transaksi tanah sekitar menjadi acuan dalam menentukan besaran nilai ganti kerugian;

### **ADANYA KERUGIAN BAGI PARA PENGGUGAT**

- Bahwa adanya kerugian (schade) bagi Para Penggugat juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Bahwa kerugian atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT mengakibatkan kerugian baik materiil dan immateriil kepada PARA PENGGUGAT. Yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateriil, yang juga akan dinilai dengan uang;
- PARA PENGGUGAT mengalami kerugian karena tanahnya dinilai dengan harga sangat rendah dan jauh di bawah harga pasaran. Perbuatan TERGUGAT I menentukan besaran nilai ganti kerugian tanpa musyawarah menyebabkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT. Sedangkan TERGUGAT II dalam melakukan penilaian tidak dilakukan dengan cara-cara yang benar menurut hukum menyebabkan PENGGUGAT kehilangan salah satu hartanya, salah satu sumber mata pencahariannya bahkan ada juga yang merupakan harta satu-satunya yang dipergunakan untuk mengais rezeki untuk sekedar menyambung hidup;
- PARA PENGGUGAT juga mengalami kerugian immateriil berupa terkurasnya pikiran, tenaga, waktu dan biaya untuk melakukan pengurusan dalam rangka memperjuangkan tanahnya yang diterjang proyek pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera (JTTS) dan juga keresahan akan nilai ganti rugi yang mana kerugian immateriil tersebut tidak ternilai dengan apapun;

### **ADANYA HUBUNGAN KAUSAL ANTARA PERBUATAN TERGUGAT DENGAN KERUGIAN PARA PENGGUGAT.**

- Bahwa perbuatan TERGUGAT menetapkan besaran Ganti kerugian atas tanah di desa GUNUNG SUGIH sebesar sebagaimana hasil penilaian TERGUGAT II ( *Appraisal*) merupakan hubungan kasual antara perbuatan yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan kerugian yang ditimbulkan

Halaman 25 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

terkena perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II menetapkan besaran ganti rugi tersebut menyebabkan PARA PENGGUGAT mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil sebagaimana PARA PENGGUGAT sampaikan di atas;

- Bahwa jika seandainya TERGUGAT I tidak melakukan menetapkan harga besaran ganti rugi atas lahan a quo dengan nilai yang kecil sebagaimana hasil penilaian TERGUGAT II maka tentunya keresahan dan potensi kerugian yang menyangkut keberlangsungan hidup PARA PENGGUGAT tidak akan menjadi tersita karena perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

31. Bahwa Tergugat II dalam melakukan penilaian tidak memperhatikan aspek-aspek yang dapat dijadikan pertimbangan dalam menentukan besaran ganti kerugian, seperti transaksi sekitar tanah disekitar, Nilai Jual Obyek Pajak, Harga Pasaran, lokasi tanah, kekeliruan dalam memvisualisasi tanah, terdapat perbedaan pemberian ganti rugi antar warga yang lokasi tanahnya berdekatan;

32. Bahwa TURUT TERGUGAT I selaku kepanjangan tangan dari Kementerian Pekerjaan Umum yang membutuhkan tanah untuk proyek pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera tersebut harus patuh terhadap putusan ini terutama dalam melakukan pembayaran terhadap tanah setelah putusan perkara ini berkekuatan tetap dengan tidak melakukan perbuatan atau tidak melakukan perbuatan yang bersifat mengulur-ulur pembayaran yang telah diperintahkan Hakim dalam putusannya;

33. Bahwa TURUT TERGUGAT II selaku pemerintah sekaligus pihak yang menyediakan tanah di wilayah pemerintahannya untuk Pihak yang membutuhkan tanah ( User) juga harus tunduk dan taat pada putusan ini dengan penuh itikad baik melakukan fungsi kontrolnya dalam menjamin pembayaran dan memastikan agar proses yang dilewati PARA PENGGUGAT dalam memperoleh haknya dapat diperoleh dengan mudah;

34. Bahwa berikut ini besaran ganti rugi yang diminta oleh PARA PENGGUGAT yang menurut PARA PENGGUGAT adil dan layak dan sebanding dengan harga tanah baru/pengganti yang sepadan dengan tanah dan rumah yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera (JTTS):



Dir  
putu

NO	NAMA	LUAS TANA H	HARGA TANAH/ M2	SUB TOTAL TANAH	LUAS BANG UN	HARGA BANGUN AN	SUB TOTAL BANG	TANA M TUMB
1	JONY	702	700.000	491.400.00		5.000.000		4.186.00
2	(NIB:07 USMAN	508	700.000	355.600.00				15.505.00
3	(NIB:05 ZAIRIN	227	700.000	158.900.00		5.000.000		2.711.00
4	(NIB:04 BENY EFENDI	746	700.000	522.200.00		5.000.000		10.050.00
5	GUNAW AN	512	700.000	358.400.00		5.000.000		6.306.00
6	BARIMA N	185	700.000	129.500.00		5.000.000		2.483.00
7	HERMA US	480	700.000	336.000.00		5.000.000		1.275.00
8	A. SUDAI ,SH	(NIB:0 11	700.000	3.444.000.00				26.700.00
		(NIB:0 12	700.000	69.300.00				
		(NIB:0 10	700.000	10.258.500.0				
9	ASHARI	(NIB:0 60	700.000	522.900.00		5.000.000		
		(NIB:0 60	700.000	412.300.00		5.000.000		
		(NIB:0 80	700.000	244.300.00		5.000.000		7.400.00
10	INDRA  JAYA, SH	(NIB:0 61	700.000	1.302.000.00				35.000.00
		(NIB:0 75	700.000	149.100.00		5.000.000		2.323.50
11	SURYA NI	(NIB:0 65	700.000	1.470.700.00				22.772.00
		(NIB:0 77	700.000	169.400.000		5.000.000		12.498.00
12	IWAN SETIAW AN	(NIB:0 66	700.000	636.300.000				29.560.00
		(NIB:0 71	700.000	591.500.000		5.000.000		10.165.00
13	IBRAHI M	2.872	700.000	2.010.400.00				
14	AGUSTI NA	27	700.000	18.900.00				4.300.00
15	RENDR A.	16	700.000	11.200.00				4.996.00
16	MASTIN A	154	700.000	107.800.000				2.632.00
7	1M. TARMIZ I ABD	890	700.000	623.000.000				10.000.00
								0



**Direktori** **PUTUSAN HAKIM TERDAHULU DALAM PERKARA SERUPA YANG DAPAT** **sia**  
**putusan** **DIJADIKAN PEDOMAN DALAM MEMERIKSA DAN MEMUTUS.**

35. Bahwa Hakim PENGADILAN NEGERI GUNUNG SUGIH telah memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan serupa yang diajukan oleh warga Kelurahan BANDAR JAYA TIMUR dan Kelurahan INDRA PUTRA SUBING yang telah diputus yang mana Hakim masih menunjukkan keberpihakannya terhadap perjuangan rakyat, yang inti amar putusannya mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk sebagian, yang tentunya perkara tersebut dapat dijadikan rujukan dalam memutus perkara ini.
36. Bahwa berikut ini beberapa konsideran/pertimbangan majelis hakim dalam putusan 07/Pdt.G/2016/PN.GNS dan juga merupakan pertimbangan yang sama dalam PERKARA Nomor 06/Pdt.G/2016/PN.GNS, yaitu sebagai berikut:
- Pertimbangan di halaman 62:  
Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa PARA PENGGUGAT telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dengan fakta-fakta hukum bahwa proyek JTTS (Jalan Tol Trans Sumatera) Bakauheni-Terbanggi Besar II telah melintasi sebagian atau seluruh dari tanah milik PARA PENGGUGAT (Bukti P-1, pemeriksaan setempat, serta bukti T.11) sementara proses ganti kerugian oleh TERGUGAT ada tahapan yang tidak sesuai dengan ketentuan perundangan dan ketentuan pelaksanaan tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sehingga perbuatan tersebut telah merugikan Para Penggugat, hal tersebut sesuai rumusan dalam Pasal 1365 KUHPerdara *"setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain menyebabkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian mengganti kerugian tersebut"*, sedangkan tersgugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya mengenai proses musyawarah penetapan ganti kerugian atas tanah yang dijadikan proyek JTTS (Jalan Tol Trans Sumatera) Bakauheni-Terbanggi Besar II, begitu juga mengenai dalil-dalil jawaban TURUT TERGUGAT dimana apabila TERGUGAT tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya bahwa penetapan ganti kerugian atas tanah yang dijadikan proyek JTTS (Jalan Tol Trans Sumatera) Bakauheni-Terbanggi Besar II, tanpa melalui musyawarah maka dalil-dalil jawaban turut tergugat juga tidak dapat dipertahankan dan haruslah dikesampingkan.

Halaman 28 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Pertimbangan di halaman 63: Mahkamah Agung Republik Indonesia

**putusan.** Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan-pertimbangan hukum

tersebut di atas bahwa proyek Jalan Tol Trans Sumatera (JTTS) bakauheni-Terbanggi Besar II, menggunakan tanah-tanah PARA PENGGUGAT sedangkan untuk itu tanpa melalui prosedur ganti rugi oleh karenanya TERGUGAT lah sebagai pihak yang membuat kerugian atas proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan penetapan ganti ruginya tanpa melalui tahapan musyawarah penetapan ganti rugi sehingga TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum poin.2 gugatan PARA PENGGUGAT patut untuk dikabulkan dengan perbaikan amar.

Menimbang bahwa oleh karena TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana pertimbangan petitum Poin.3 tersebut di atas dan dihubungkan dengan permohonan PARA PENGGUGAT yang memohon putusan yang seadil-adilnya, dimana proyek Jalan Tol Trans Sumatera (JTTS) tanpa melalui prosedur ganti rugi yang dibenarkan oleh undang-undang karena TERGUGAT telah mengeluarkan penetapan ganti rugi tanpa melalui tahapan musyawarah penetapan ganti rugi (T-12), maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa penetapan

Nomor 176/PJT/IX/2015 tersebut adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat sehingga petitum Poin.3 gugatan PARA PENGGUGAT patut untuk dikabulkan dengan perbaikan amar.

Menimbang, bahwa oleh karena tahapan musyawarah penetapan ganti rugi tidak dijalankan oleh TERGUGAT dan telah terlewati maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jalan yang terbaik untuk menyelesaikan tentang ganti rugi adalah melalui lembaga peradilan untuk mendapat kepastian hukum bagi para pihak dengan putusan yang akan diberikan sesuai dengan keadilan dan kemanfaatan hukum itu sendiri sehingga terhadap petitum Poin.4 gugatan Para Penggugat haruslah ditolak

37. Bahwa berikut ini beberapa AMAR PUTUSAN majelis hakim dalam putusan 07/Pdt.G/2016/PN.GNS dan juga merupakan AMAR PUTUSAN yang sama dalam PERKARA Nomor 06/Pdt.G/2016/PN.GNS, yaitu sebagai berikut:

- Menyatakan Surat Keputusan Panitia Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Bakauheni-Terbanggi Besar II Nomor 176/PJT/IX/2015 tentang besarnya nilai ganti kerugian terkena jalan tol Kelurahan Indra Putra Subing, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah tidak mempunyai kekuatan hukum.
- Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti Kerugian tanah milik PARA PENGGUGAT yang terkena Proyek Jalan Tol Bakauheni-

Halaman 29 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 K/Pdt/2017



## Direktori Terbanggi Besar II per bidang kepada: **Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

NIB 051 sebesar Rp206.000,00 (dua ratus enam ribu rupiah) per meter.

2.SYAIFUL;

NIB 003 (dan seterusnya.... )

### PROVISI

37. Bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas menunjukan sifat darurat perkara a quo maka sambil menunggu putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap segera sebelum perkara disidangkan mohon ditetapkan satu Putusan Provisi yang memutuskan dan menetapkan sebagai berikut:

- a. Memerintahkan TERGUGAT I untuk tidak melakukan upaya konsinyasi (*consignatie*) ke Pengadilan Negeri Gunung Sugih dan menetapkan bahwa Pengadilan Negeri Gunung Sugih tidak menerima permohonan Konsinyasi tersebut hingga ada putusan dalam perkara ini.

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

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan ini untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT II telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*onrechtmatigedaad*).
3. Menghukum TERGUGAT I untuk tidak menjadikan hasil penilaian TERGUGAT

II sebagai dasar dalam menentukan besaran nilai ganti kerugian kepada PARA PENGGUGAT.

4. Menyatakan HASIL PENILAIAN TERGUGAT II (*Appraisal*) yang dijadikan dasar TERGUGAT I memberikan ganti rugi tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai dasar hukum untuk melakukan pembayaran ganti rugi pembebasan lahan yang diterjang proyek Jalan Tol Trans Sumatera (JTTS).
5. Menghukum TERGUGAT II untuk melakukan Penilaian Ulang.
6. Menghukum TERGUGAT I untuk melakukan musyawarah ulang dengan PARA PENGGUGAT.
7. Menghukum TERGUGAT I membayar ganti kerugian kepada PARA PENGGUGAT sesuai dengan harga pasaran yaitu sebagai berikut:

Halaman 30 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



5	GUNAWAN	512	700.000	358.400.000	5.000.000	6.306.000	TAN AM 4.18 6.00 15.5 05.0 2.71 10.0 50.0 00
6	BARIMAN	185	700.000	129.500.000	5.000.000	2.483.000	
7	HERMALIS	480	700.000	336.000.000	5.000.000	1.275.000	
8	A.SURAJAYa,SH	(NIB: 011)	700.000	3.444.000		26.700.000	
		(NIB: 012)	700.000	69.300.000			
		(NIB: 013)	700.000	10.258.500			
9	ASHARI	(NIB: 068)	700.000	522.900.000	5.000.000		
		(NIB: 069)	700.000	412.300.000	5.000.000		
		(NIB: 070)	700.000	244.300.000	5.000.000	7.400.000	
10	INDRA JAYA, SH	(NIB: 061)	700.000	1.302.000		35.000.000	
		(NIB: 075)	700.000	149.100.000	5.000.000	2.323.500	
11	SURYANI	(NIB: 065)	700.000	1.470.700		22.772.000	
		(NIB: 072)	700.000	210.000.000		240.000	
		(NIB: 077)	700.000	169.400.000	5.000.000	12.498.000	
12	IWAN SETIAWAN	(NIB: 066)	700.000	636.300.000		29.560.000	
		(NIB: 071)	700.000	591.500.000	5.000.000	10.165.000	
13	IBRAHIM ALBAB	2.872	700.000	2.010.400			
14	AGUSTINA	27	700.000	18.900.000		4.300.000	
15	RENDRA S.A.S	16	700.000	11.200.000		4.996.000	
16	MASTIN A	154	700.000	107.800.000		2.632.000	

17	M. TARMIZI ABD. KHAIR							
----	-----------------------	--	--	--	--	--	--	--



## Direktori (NIB:055) an Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum agar TURUT TERGUGAT I untuk patuh dengan putusan ini dengan cara pro aktif dalam menyiapkan dana ganti rugi agar dapat memastikan pembayaran ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT (warga), maksimal 1 (satu) bulan setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap.

9. Menghukum TURUT TERGUGAT II untuk patuh dengan putusan ini dengan cara memberikan bantuan dalam percepatan pembayaran dengan cara melakukan kontrol, membuat kebijakan yang berpihak kepada PARA PENGGUGAT (warga) dan atau dari sisi *budgeting*.
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya keberatan, banding, atau kasasi.
11. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

### I. DALAM EKSEPSI Tergugat I:

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang diutarakan oleh Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Gugatan Para Penggugat Kadaluaarsa (*Verjaard*)

Dimana gugatan Para Penggugat kadaluaarsa karena sudah melampaui batas, yang mana musyawarah bentuk ganti kerugian dilaksanakan pada tanggal 01 September 2016, Para Penggugat baru mengajukan gugatan pada tanggal 16 Maret 2017, jika dihitung dalam waktu kalender sudah sangat melampaui batas waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah bentuk ganti kerugian. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 38 Ayat (1), dan Pasal 39 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, Pasal 73 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, dan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016.

3. Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (*Obscuur Libel*)

Para Penggugat mendalilkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana mana tercantum dalam dalil gugatan angka 5, 6 dan 7 akan tetapi substansi dalil gugatan *a quo* jelas-jelas terkait dengan keberatan terhadap nilai ganti kerugian, sehingga posita ini memenuhi syarat untuk menggunakan mekanisme acara yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun

Halaman 32 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori 2016.tusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mah Dengan demikian antara dalil dan uraian gugatan Para Penggugat tidak konsisten bahkan bertolak belakang termasuk posita dan petitum gugatan. Gugatan seperti ini jelas-jelas masuk dalam kategori gugatan tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*).

DALAM EKSEPSI Turut Tergugat I:

GUGATAN MENGANDUNG CACAT FORMIL:

Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat salah menerapkan dasar hukum, hal ini terlihat dengan jelas dari Judul Gugatan Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud didalam Pasal 1365 KUHPerdata, akantetapi secara substansi objek gugatan Para Penggugat sejatinya adalah Keberatan Atas Penetapan Nilai Ganti Rugi Lahan Yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) sebagaimana diatur didalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Bahwa atas hal tersebut maka hukum acara yang berlaku adalah Hukum Acara Perdata Dengan Pemeriksaan Cepat dan Sengketa tersebut bukan berbentuk Gugatan Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi berbentuk Permohonan Keberatan Atas Penetapan Nilai Ganti Rugi Lahan sebagaimana diatur didalam Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 3 tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Bahwa setelah mencermati dalil-dalil gugatan Para Penggugat didapatkan bahwa tidak terpenuhinya syarat formil gugatan. Yaitu seharusnya sengketa yang dimaksud adalah berbentuk Permohonan Keberatan Atas Penetapan Besaran Ganti Rugi Lahan sesuai dengan hukum acara/formil sebagaimana diatur dan dimaksud dalam PERMA Nomor 3 Tahun 2016 dan bukan berbentuk Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah seharusnya dan sepantasnya gugatan tersebut mengandung cacat formil sehingga menjadi tidak sah oleh karena itu, maka Gugatan yang demikian seharusnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet.ontvankelijke verklaard/ NO*)

GUGATAN *OBSCUUR LIBEL*

Bahwa karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat keliru tidak mengacu pada PERMA Nomor 3 Tahun 2016, maka gugatan menjadi tidak jelas dan secara hukumnya dan terlebih terdapat kontradiksi antara posita dan petitum yang disampaikan, maka atas hal demikian gugatan menjadi kabur alias tidak jelas;

Halaman 33 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 K/Pdt/2017



## **Direktori Gugatan Prematōir (Prēptoir Exēptie) Lewat Waktu Dālūarsa**

**putusan.mah** Bahwa bila mencermati dalil gugatan PARA PENGGUGAT yang diajukan pada tanggal 16 Maret 2017 di Pengadilan Negeri Gunung Sugih dengan perkara Perdata Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.Gns sudah lewat waktu sebagaimana dimaksud didalam pasal 38 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang selengkapnya berbunyi :

“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 37 Ayat (1).

Bahwa selain itu, dengan berpedoman dan mengacu pada Pasal 5 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, yang selengkapnya berbunyi :

“ keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawarah penetapan ganti kerugian”

### **GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM**

Bahwa karena tidak ada hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I maka PARA PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat TURUT TERGUGAT I sebab dalam Hukum Acara Perdata dijelaskan bahwa gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain.

### **GUGATAN PARA PENGGUGAT *Error in Persona***

Bahwa dalam gugatan PARA PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT I ditempatkan sebagai pihak prinsipil dalam perkara ini. Padahal tidak ada satupun dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT tentang perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I dalam gugatan ini. Maka dengan ini mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk menolak gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*neit Onvankelijke verklaard*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Gunung Sugih telah memberikan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN Gns, tanggal 7 Juli 2017, dengan amar sebagai berikut:

### **DALAM**

### **PROVISI**

- Menolak Tuntutan Provisi dari Para Penggugat





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.menerima eksepsi dari Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.970.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat pada tanggal 7 Juli 2017, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juli 2017, diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 10/Pdt.G/2017/PN Gns, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunung Sugih, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Juli 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi I/Tergugat I pada tanggal 31 Juli 2017;
2. Termohon Kasasi II/Tergugat II pada tanggal 2 Agustus 2017;
3. Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I pada tanggal 4 Agustus 2017;
4. Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I pada tanggal 4 Agustus 2017;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat dan Para Turut Termohon/Para Turut Tergugat Kasasi mengajukan tanggapan-tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih pada tanggal 4 Agustus 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 Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

#### TENTANG PHRASE DAN/ATAU

- Bahwa dalam pertimbangan putusan nya halaman 57 paragraf Pertama, majelis Hakim membahas mengenai phrase dan atau dalam penggalan kalimat bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian. Bahwa jika Majelis Hakim dalam dengan cermat dan menggunakan hati nurani, maka akan diperoleh makna tentan keberpihakan dan perhatian Pemerintah terhadap Rakyatnya yang terkena pembebasan tanah untuk kepentingan umum. Sesungguhnya Pemerintah dapat saja menerapkan sikap untuk tidak

Halaman 35 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menetapkan bahwa Majelis Hakim dalam memutus perkara dengan cara tidak melakukan perintah kerugian sebagai ganti kerugian.
- Bahwa dalam hal ini Majelis Hakim hanya berkuat pada phrase dan/atau pada penggalan kalimat bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang mana Majelis Hakim dalam menafsirkan phase tersebut bersikap “berat sebelah” karena hanya menafsirkan untuk kepentingan PARA TERMOHON KASASI saja. Majelis Hakim hanya berkenan memakai kata “atau” saja dalam menafsirkan perbuatan yang harus dilakukan oleh TERMOHON KASASI I/TERGUGAT I dalam musyawarah, yang mana dalam musyawarah hanya melakukan pembahasan mengenai pembahasan “bentuk” sedangkan “besaran” tidak diwajibkan untuk dimusyawarahkan.
  - Bahwa kata “dan” dalam phrase tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan Majelis Hakim dalam menentukan perbuatan yang harus dilakukan oleh TERMOHON KASASI I/TERGUGAT I dalam musyawarah. Kata “dan” dalam bunyi pasal tersebut seharusnya dipandang sebagai sebuah hal yang mungkin dilakukannya musyawarah mengenai pembahasan bentuk dan besaran ganti kerugian. Pertimbangan Majelis Hakim telah menghilangkan hak rakyat untuk memungkinkannya “besaran” ganti kerugian dibahas dalam musyawarah.
  - Bahwa jika pemerintah hanya akan membahas bentuk ganti kerugian saja maka tentunya dalam Pasal tersebut tidak akan dicantumkan kata “dan/atau” melainkan langsung menentukan bentuk saja dalam pasal tersebut.

### TENTANG PERTIMBANGAN HAKIM YANG SALAH DALAM MENYIMPULKAN INTI GUGATAN DAN MEMPERSAMAKAN GUGATAN PMH DENGAN KEBERATAN

- Bahwa dalam pertimbangannya halaman 59 paragraf ke-3 (ketiga) yang mana Majelis Hakim telah mempersamakan gugatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM dengan KEBERATAN TERHADAP BENTUK DAN/ATAU BESARNYA GANTI KERUGIAN.
- Bahwa pertimbangan tersebut tentunya merupakan pertimbangan hukum yang keliru karena didasarkan pada tafsir yang tidak didasarkan pada hukum/peraturan yang berlaku, oleh karenanya PEMOHON KASASI berpendapat bahwa kesimpulan tersebut hanya didasarkan pada analogi. Sedangkan dalam hukum tidak diperbolehkan penggunaan tafsir analogi, karena tafsir yang dilakukan oleh Majelis Hakim membuat bias perkara ini

Halaman 36 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id terlihat tidak konsisten.

- Bahwa majelis hakim menitikberatkan gugatan yang berkaitan dengan besarnya nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh TERGUGAT II tersebut mendapat penolakan seara langsung dari para Penggugat karena nilainya jauh di bawah harga pasaram dan tidak mencerminkan keadilan dan kelayakan (yang dicetak tebal/bold). Seharusnya yang dicetak tebal dan dijadikan titik berat pembahasan adalah kalimat sebelumnya yaitu “proses penentuan besarnya ganti rugi pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan jalan tol Bakauheni-terbanggi besar II tidak dilaksanakan berdasarkan aturan perundang-undangan dikarenakan tidak adanya tahapan musyawarah penetapan ganti rugi, justru langsung kepada tahap ganti rugi..”. Bahwa menimbulkan pertanyaan mengapa titik berat kesimpulan Majelis Hakim justru bukan pada “tidak adanya musyawarah” dan berfokus memutus perkara ini dengan putusan yang memerintahkan kepada TERMOON KASASI I/TERGUGAT I untuk melakukan musyawarah ulang atau penghitungan ulang kepada TERMOHON KASASI II/TERGUGAT II.
- Bahwa dalam pertimbangannya halaman 59 paragraf ke-4 (keempat) Majelis Hakim terlalu memaksakan diri mengarahkan perkara ini menjadi perkara KEBERATAN padahal sejak didaftarkan perkara ini yaitu pada tanggal 16 Maret 2017 telah berlaku ketentuan PERMA Nomor 3 tahun 2016 yang mana mulai berlaku saat diundangkan yaitu pada tanggal 20 April 2016, namun ternyata saat PENGGUGAT melakukan pendaftaran di Pengadilan Negeri Gunung Sugih ternyata diregistrasi dengan Nomor Register perkara 10/Pdt.G/2017/PN.Tjk, dan telah diperiksa dengan hukum acara biasa. Berikut ini adalah acara sidang yang telah dilewati oleh PENGGUGAT dalam perkara ini, sekaligus yang merupakan kejanggalan jika tiba-tiba Majelis Hakim menundukkan Gugatan ini pada PERMA Nomor 3 tahun 2016:
  1. REGISTRASI. Perkara ini diregistrasi dengan Nomor Registrasi 10/Pdt.G/2017/PN.Tjk, yang mana Registrasi dengan kode Pdt.G merupakan kode registrasi untuk perkara perdata Gugatan Biasa, sedangkan Perkara Keberatan tentunya telah ditentukan Kode Tersendiri yang diberi kode Pdt.K.
  2. MEDIASI. Dalam perkara Keberatan tidak dikenal upaya MEDIASI, sedangkan dalam perkara ini telah telah menempuh upaya mediasi.
  3. BUKTI SURAT. Bukti surat seharusnya dileges/didaftarkan di awal sebelum pemeriksaan perkara dimulai, namun dalam perkara ini bukti

Halaman 37 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



4. MAKSIMAL 30 hari. Bahwa perkara keberatan harus diputus dalam waktu 30 hari, namun faktanya perkara ini telah memakan waktu selama 114 hari sejak tanggal 16 Maret 2017 s.d. 07 Juli 2017.

Bahwa jika Majelis Hakim berpendapat menundukkan perkara ini pada PERMA 3 tahun 2016, maka tentunya adalah pertimbangan hukum yang keliru karena PERMA 3 tahun 2016 mulai berlaku saat diundangkan pada tanggal 20 April 2016 sedangkan perkara ini didaftarkan pada tanggal 16 Maret 2017 tentunya adalah perbuatan nekat dan arogan jika dalam menangani perkara yang menyangkut hajat hidup orang banyak Majelis Hakim membuat siap yang merugikan masyarakat (PEMOHON KASASI/PENGGUGAT).

- Bahwa dalam pertimbangan hukumnya Halaman 59 PARAGRAF TERAKHIR/ke-5 (Kelima) yaitu pada kalimat pertimbangan hukum "... maka gugatan Para Penggugat tersebut haruslah dipersamakan/dianggap sebagai suatu keberatan terhadap penetapan ganti kerugian....dst", kekeliruan Majelis Hakim dalam menerapkan Hukum adalah sebagai berikut:

1. PERMA Nomor 3 TAHUN 2017 tidak pernah mengatur tata cara mempersamakan Gugatan Kontentiosa baik itu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Gugatan Wanprestasi. Satu-satunya aturan yang berkaitan dengan perubahan hukum acara dari hukum acara biasa menjadi Hukum acara sesuai PERMA Nomor 3 TAHUN 2016 adalah pada BAB IV KETENTUAN PERALIHAN Pasal 36 yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Terhadap permohonan keberatan dan penitipan Ganti kerugian yang telah didaftarkan di Pengadilan sebelum diundangkannya Peraturan Mahkamah Agung ini dan berkas belum diperiksa oleh Hakim, berlaku ketentuan dalam Peraturan Peraturan Mahkamah Agung ini.

Bahwa faktanya berkas perkara ini sudah diperiksa oleh Majelis Hakim jauh-jauh hari setelah diundangkannya PERMA 3 TAHUN 2016, namun Majelis Hakim saat memulai sidang Perkara ini mempergunakan hukum acara biasa dan tidak memeriksanya sejak awal (Sidang Pertama) jika perkara ini sudah berjalan dan sejak awal tidak ditundukkan kepada PERMA Nomor 3 TAHUN 2016 maka seharusnya MAJELIS HAKIM mengikuti jejak MAJELIS HAKIM dalam PERKARA Nomor 06/Pdt.G/2016/PN.Gns dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
memeriksa dengan hukum acara biasa sebagaimana layaknya menyidangkan perkara Gugatan Kontentiosa pada umumnya dan putusannya memenangkan WARGA (PENGGUGAT) sehingga mewajibkan PANITIA PELAKSANAPENGADAAN TANAH JALAN TOL BAKAUHENI-TERBANGGI BESAR II (TERGUGAT) membayar ganti rugi sesuai dengan putusan hakim, namun dalam perkara serupa Majelis Hakim membuat sikap yang berbeda dalam menentukan hukum acara dan berimbas pada putusan yang mengalahkan warga (PEMOHON KASASI/PENGGUGAT).

2. Bahwa imbas lain dari kekeliruan Majelis Hakim dalam menerapkan hukum dengan cara menundukkan perkara ini pada PERMA Nomor 3 Tahun 2017 adalah MAJELIS HAKIM tidak melaksanakan PEMERIKSAAN SETEMPAT(PS) sehingga dapat mengetahui fakta di lapangan yang tentu akan menyentuh hati Majelis Hakim dan akan mempengaruhi putusannya. Jika majelis Hakim melakukan PS maka tentunya Majelis Hakim akan melihat tanah Milik PEMOHON KASASI/PENGGUGAT (a.n. SUNARTO) ang mana tanahnya yang di atasnya ada rumah namun hanya tanahnya saja ang dinilai, sedangkan rumahnya tidak dinilai dan tidak mendapat ganti rugi, ada makan yang tidak dihitung ganti ruginya, ada tanam tumbuh yang dinilai sangat murah satu pohon karet berusia 7 tahun hanyadinilai 15 ribu rupiah padahal harga bibitnya saja mencapai angka 20 ribu rupiah per batang, kemudian banyak lagi bangunan rumah mewah yang hanya diganti rugi dengan harga rumah sederhana, serta masih banyak angunan lain yang dinilai sangat rendah.

Bahwa jika perkara ini hanya disediakan upaya KASASI saja maka tentunya semakin memupus kemngkinan bagi hakim tinggi untuk melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) karena KASASI merupakan JUDEX JURIS yang tidak memngkinkan untuk memeriksa fakta sedangkan jika Perkara ini diterma untuk proses banding maka akan meungkinan jika Pengadilan Tinggi memerintah Majelis Hakim Tigkat pertama untuk melakukan pemeriksian setempat sehingga akan terungkap fakta-fakta tersebut.

3. Majelis hakim tidak konsisten dalam melakukan penyebutan akan disebut sebagai PENGGUGAT atau sebagai PEMOHON KEBERATAN terlihat dalam halaman 60 paragraf terakhir, halaman 61 paragraf pertama dan dalam amar putusan MAJELIS HAKIM tidak menyebutkan PENGGUGAT sebagai PEMOHON KEBERATAN (atau

Halaman 39 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salah satu alasan yang melandaskan masih melakukan penyebutan sebagai PENGGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana gugatan kontentiosa pada umumnya.

4. Bahwa dalam petitum gugatan PEMOHON KASASI/PENGGUGAT juga tidak dapat dipersamakan begitu saja mengingat Petitum Gugatan PEMOHON KASASI/PENGGUGAT tidak hanya meminta perubahan besaran ganti Rugi melainkan ada beberapa petitum yang jelas berbeda dengan materi KEBERATAN diantaranya:
  - ada petitum yang meminta untuk dilakukan musyawarah ulang karena dalam dalil POSITA GUGATAN mendalilkan perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh TERMOHON KASASI I/TERGUGAT I adalah tidak dilakukannya musyawarah dalam menentukan bentuk dan besaran ganti kerugian.
  - Ada petitum yang meminta agar TERMOHON KASASI II/TERGUGAT II untuk melakukan penilaian ulang karena dalil POSITA PEMOHON KASASI/PENGGUGAT adalah mendalilkan bahwa TERMOHON KASASI II/TERGUGAT II telah melakukan penilaian yang tidak sesuai dengan aturan hukum dan kode etik penilai Publik.

Bahwa dalil posita dan petitum tersebut sama sekali tidak dianggap sebagai poin bahwa gugatan ini bukanlah gugatan KEBERATAN melainkan GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) yang harus dipersamakan perlakuannya sebagaimana layaknya Gugatan Kontentiosa pada umumnya.

### TENTANG PROSES ACARA PERKARA A QUO

- Bahwa ketika Pemohon hendak mengajukan Permohonan Banding atas Putusan Pengadilan Negeri Gunung Sugih Nomor : 10/Pdt.G/2017/Pn.Gns, oleh Pihak Pengadilan ditolak dan diwajibkan untuk mengajukan Kasasi dikarenakan ada instruksi dari Mahkamah Agung RI untuk perkara yang menyangkut pembebasan lahan (sengketa ganti rugi) untuk kepentingan umum, mesti menggunakan Perma RI Nomor 3 Tahun 2016 yang pada prinsipnya mengatur tentang proses acara dalam hal pengdaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
- Bahwa atas saran pihak Pengadilan Negeri Gunung Sugih tersebut, Pemohon menyatakan keberatan, dengan alasan:
- Sejak didaftar, diperiksa, hingga diputusnya perkara Nomor 10/Pdt.G/2017/Pn.Gns, acara yang digunakan oleh Majelis hakim adalah

Halaman 40 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Alasan yang dikemukakan oleh Pemohon mengajukan Kasasi atas Putusan perkara a quo maka akan terjadi inkonsistensi dan “kekacauan normatif” proses beracara terhadap perkara Nomor :21/Pdt.G/2016/Pn.Gns, karena akan ada 2 (dua) “hukum acara” yang digunakan oleh Pengadilan untuk mengadili sebuah perkara;
- Bahwa substansi utama dari perkara a quo adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Termohon, sehingga Perma RI Nomor : 3 Tahun 2016 tentulah tidak relevan bila digunakan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
  - Bahwa perkara a quo menyangkut hajat hidup orang banyak, terutama berhubungan dengan tanah yang telah sejak lama dikelola untuk keberlangsungan hidup Para Pemohon, sehingga apabila perkara a quo dipaksakan menggunakan PERMA Nomor 3 Tahun 2016, maka Pemohon menilai putusan yang dihasilkan akan bersifat “tergesa-gesa” dan kurang menjamin keadilan masyarakat.

### PUTUSAN JUDEX FACTIE TIDAK MENGACU PADA PRAKTEK PERADILAN DAN NORMA HUKUM YANG RELEVAN

- Bahwa dalam salah-satu pertimbangannya, Juxdex Factie pada prinsipnya menyatakan “... Majelis Hakim berkesimpulan jika inti dari Gugatan (Penggugat) adalah permasalahan keberatan atas Penetapan Ganti Kerugian”, ... Oleh Karena harus tunduk pada 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. Atas pertimbangan ini, tentulah Pemohon sangat berkeberatan, dikarenakan:
  - a. Dasar keberatan Pemohon bukanlah Penetapan Ganti Rugi, tetapi adalah proses terbitnya penetapan ganti rugi oleh Termohon yang tidak mengacu pada norma hukum yang ada, terutama yang termaktub dalam Pasal 7 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012, yang mensyaratkan adanya musyawarah untuk Penetapan Ganti Rugi. Itu artinya, muasal persengketaan dalam perkara a quo adalah perilaku sepihak dari Termohon dalam menentukan harga tanah, bangunan, dan sesuatu yang terletak di atas tanah milik Pemohon tanpa adanya musyawarah sebagaimana yang disyaratkan oleh Undang-undang. Perilaku sepihak dari Termohon tentunya secara langsung telah mengabaikan Hak Keperdataan Termohon sebagai Warga Negara Republik Indonesia.

Halaman 41 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Keputusan Pengadilan Negeri: bagaimana mungkin Termohon

mengajukan Permohonan Keberatan terhadap hasil musyawarah penetapan ganti kerugian, karena pada faktanya tidak pernah ada Musyawarah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besar ganti kerugian yang hasilnya dituangkan dalam berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian. Itu artinya:

PERMA Nomor 3 Tahun 2016 tentulah tidak dapat mengakomodir peristiwa hukum yang terjadi antara Pemohon dengan Termohon;

- b. Dalam Pasal 8 PERMA Nomor 3 Tahun 2016 disebutkan: “(2) Panitera wajib melakukan penelitian administrasi keberatan dan memeriksa alat bukti pendahuluan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, (3) Dalam hal berkas keberatan telah lengkap, panitera memberikan tanda-terima setelah Pemohon Keberatan membayar panjar biaya perkara melalui bank”. Bila kita cermati aturan Pasal 8 di atas, maka semestinya sedari awal sejak didaftarkan perkara *a quo* ke Pengadilan, pihak Pengadilan (melalui Panitera) semestinya aktif dan mengabarkan kepada Pemohon perihal proses beracara perkara *aquo* dengan menggunakan PERMA Nomor 3 Tahun 2016. Namun faktanya, ketika perkara ini didaftarkan, kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih tidak memeriksa kelengkapan berkas perkara sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 8. Atas hal ini tentulah Pemohon sangat berkeberatan dengan alasan: adalah hal yang tak ada rujukan normatifnya apabila sebuah perkara diperiksa dengan menggunakan 2 (dua) buah hukum acara yang berbeda;
- c. Bahwa dalam Pasal 13 ayat (1) PERMA Nomor 3 Tahun 2016, dinyatakan: “Pengadilan wajib memutus Keberatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak perkara di register di kepaniteraan Pengadilan”. Namun faktanya, untuk jangka waktu penyelesaian perkara *a quo*, mulai dari pendaftaran sampai adanya putusan *Judex Facti*, telah memakan waktu selama + 4 empat) bulan (terregistrasi tanggal 16 Maret 2017 dan pembacaan putusan tanggal 07 Juli 2017). Dengan lamanya waktu dalam proses penyelesaian perkara *a quo* pada tingkat pertama, maka Pemohon menilai putusan *Judex Facti* yang secara prinsip menyatakan tidak dapat menerima gugatan dengan pertimbangan acara pemeriksaan perkara *a quo* tidak menggunakan PERMA Nomor 3 Tahun 2016 adalah semacam “pisau bermata dua”: di satu sisi putusan tersebut telah mengabaikan hak keperdataan

Halaman 43 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namanya menggunakan macam upaya “menyalahkan” lembaga peradilan yang sedari awal tidak secara cermat menerapkan hukum acara yang berlaku bagi perkara *a quo*.

- Bahwa dalam pertimbangan mengenai penerapan Pasal 37 ayat (1) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menyatakan: “Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34”, *Judex Facti* hanya fo kus menafsir pada frase “... bentuk dan/atau ...” dengan mengabaikan substansi dari pasal tersebut, yakni mesti adanya “... musyawarah dengan Pihak yang berhak... (dalam hal ini adalah Pemohon)”. Dalam pertimbangannya, tidak satupun pertimbangan *Judex Facti* yang fokus pada “ada atau tidak adanya” musyawarah antara Pemohon dan Termohon, padahal dalil utama Pemohon bukanlah pada “bentuk dan/atau besarnya ganti rugi”, tetapi lebih pada “tidak adanya musyawarah antara Termohon dengan Pemohon”. Semestinya, dalam pertimbangannya, *Judex Facti* juga menafsir “kata: musyawarah” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tersebut.
- Bahwa menurut halaman resmi Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, pengertian Musyawarah adalah: “pembahasan bersama dengan maksud mencapai keputusan atas penyelesaian masalah; perundingan; perembukan”. Berdasar fakta persidangan, sebagaimana diterangkan oleh Saksi Sukri dan Saksi Miswan, yang terjadi adalah: Termohon memerintahkan kepada Kepala Kampung/Lurah untuk mengumpulkan Para Termohon di Balai Desa, lalu pada pertemuan di Balai Desa tersebut Termohon menyerahkan amplop kepada masing-masing Termohon yang berisi penilaian hasil appraisal mengenai harga asset (tanah, bangunan, dan tanam tumbuh) milik Para Termohon, lalu Termohon menyuruh para Termohon untuk menanda-tangani hasil penilaian tersebut apabila setuju. Apabila tidak setuju, Termohon disuruh untuk menanda-tangan pernyataan tidak setuju yang telah disiapkan oleh Termohon. Dalam pertemuan tersebut, antara Termohon dan Pemohon tidak sekalipun terjadi pembahasan bersama, perundingan, ataupun perembukan terkait dengan kemungkinan-kemungkinan lain atas keberadaan asset milik

Halaman 44 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori Pemohon (tanah, bangunan, dan tanam tumbuh) selain dari hasil penilaian appraisal. Dari fakta persidangan yang diabaikan oleh** **ia**  
**putusan.mah**

- Facti* tersebut, maka kami menilai bahwa putusan *Judex Facti* atas perkara *a quo* telah menyimpang dan tidak bersandar pada Pasal 37 ayat (1) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 ;
- Bahwa dalam pertimbangannya, *Judex Facti* bersepakat dengan Termohon (sebelumnya Tergugat I) yang menyatakan Nilai Ganti Rugi adalah kewenangan mutlak dari penilai publik. Padahal sangat jelas dinyatakan dalam Pasal 34 ayat (3) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012, yang berbunyi: "Nilai ganti kerugian berdasarkan penilaian Penilai sebagaimana dimaksud ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian". Bersandar pada pasal tersebut, maka dapat dimaknai bahwa kewenangan mutlak nilai ganti kerugian tetap berada pada musyawarah antara Pemohon dan Termohon dengan landasan pijak (nilai awal) yang telah ditetapkan oleh Penilai (appraisal). Berdasar hal ini, maka kami menilai putusan *Judex Facti* telah mengabaikan dan tidak bersandar pada Pasal 34 ayat (3) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012.
  - Bahwa berdasar dalil di atas, Pemohon tetap mendalilkan telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Termohon dan Pemohon juga menilai putusan *Judex Facti* telah keliru dalam mempertimbangkan dasar beracara untuk perkara *a quo* : selain itu, Pemohon juga menilai bahwa Putusan *Judex Facti* juga tidak bersandar pada undang-undang, terutama Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

#### PUTUSAN HAKIM DALAM PERKARA SERUPA

- Bahwa PENGADILAN NEGERI GUNUNG SUGIH pernah melakukan pemeriksaan atas perkara yang serupa (sama persis) dengan perkara ini yang mana terdapat perbedaan perlakuan dan perbedaan penerapan hukum terhadap perkara terdahulu yaitu perkara No.06/Pdt.G/2016/PN.Gns dan Perkara Nomor 06/Pdt.G/2016/PN.Gns. perbedaan perlakuan tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:
  1. Perkara Nomor 06/Pdt.G/2016/PN.Gns dan Perkara Nomor 06/Pdt.G/2016/PN.Gns diperiksa dengan hukum aara biasa sebagaimana layaknya gugatan Kontentiosa pada umumnya.
  2. Perkara Nomor 06/Pdt.G/2016/PN.Gns dan Perkara Nomor 06/Pdt.G/2016/PN.Gns tidak ditundukkan pada PERMA Nomor 3 TAHUN 2016 padahal pada saat diajukan gugatan tersebut pada

Halaman 45 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanggal 20 April 2016 dan baru dilakukan

pemeriksaan satu bulan keudian karena harus memanggil PARA TERGUGAT yang jaraknya di luar kota dan harus dilakukan delegasi.

Bahwa sebagaimana PERMA Nomor 3 TAHUN 2016, BAB IV KETENTUAN PERALIHAN, Pasal 36 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Terhadap permohonan keberatan dan penitipan Ganti kerugian yang telah didaftarkan di Pengadilan sebelum diundangkannya Peraturan Mahkamah Agung ini dan berkas belum diperiksa oleh Hakim, berlaku ketentuan dalam Peraturan Mahkamah Agung ini.

Bahwa karena pada tanggal diundangkan PERMA Nomor 3 TAHUN 2016 tersebut belum dimulai pemeriksaan terhadap perkara tersebut, maka seharusnya MAJELIS HAKIM tetap menundukkan perkara Nomor 06/Pdt.G/2016/PN.Gns dan Perkara Nomor 06/Pdt.G/2016/PN.Gns ada PERMA Nomor 3 TAHUN 2016 tersebut, dan diperiksa sesuai dengan hukum acara dan ketentuan-ketentuan PERMA Nomor 3 TAHUN 2016 tersebut. Namun faktanya perkara Nomor 06/Pdt.G/2016/PN.Gns dan Perkara Nomor 06/Pdt.G/2016/PN.Gns diperiksa dengan hukum acara perdata biasa sebagaimana memeriksa perkara gugatan kontentiosa pada umumnya.

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan kasasi dalam perkara *a quo* tentang tidak dilakukannya tahapan musyawarah setelah ditetapkannya nilai atau besarnya ganti rugi tidak dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta ternyata tahapan musyawarah tersebut telah dilakukan sesuai prosedur yang berlaku (Pasal 68 ayat (3) Perpres Nomor 71 Tahun 2012) tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dilakukan dalam perkara *a quo* pada tanggal 1 September 2016 sesuai bukti Berita Acara Kesepakatan (Bukti T I-1) dan daftar hadir (bukti T I-2) dan berdasarkan ketentuan Pasal 34 dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka keputusan penilaian besarnya ganti kerugian yang dilakukan oleh Tim Penilai (Tim *Appraisal*) merupakan keputusan mutlak yang tidak dapat

Halaman 46 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





**Direktori** diganggu gugat oleh siapa pun, sehingga permohonan kasasi Pemohon tidak ia  
putusan berdasar; nahagung.go.id

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 permohonan keberatan diajukan dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah hasil muswarah penetapan ganti kerugian;

Bahwa dalam perkara *a quo* musyawarah dimaksud dilakukan tanggal 1 September 2016, sedangkan keberatan Pemohon diajukan ke Pengadilan Negeri Gunung Sugih tanggal 16 Maret 2017, dengan demikian permohonan keberatan telah melewati waktu yang telah ditetapkan sehingga putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar keberatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* / Pengadilan Negeri Gunung Sugih dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. JONY, 2. USMAN, 3. ZAIRIN, 4. BENY EFENDI, 5. GUNAWAN, 6. BARIMAN, 7. HERMALIS, 8. ABDULLAH SURA JAYA, S .H., 9. ASHARI, 10. INDRA JAYA, S .H., 11. SURYANI, 12. IWAN SETIAWAN, 13. IBRAHIM A., 14. AGUSTINA, 15. RENDRA. S., 16. MASTINA, 17. M. TARMIZI ABD. KHAIR 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;

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

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. JONY, 2. USMAN, 3. ZAIRIN, 4. BENY EFENDI, 5. GUNAWAN, 6. BARIMAN, 7. HERMALIS, 8. ABDULLAH SURA JAYA, S .H., 9. ASHARI, 10. INDRA JAYA, S.H., 11. SURYANI, 12. IWAN SETIAWAN, 13. IBRAHIM A., 14. AGUSTINA, 15. RENDRA. S., 16. MASTINA, 17. M. TARMIZI ABD. KHAIR tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 10 Oktober 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim

Halaman 47 dari 52 hal. Put. Nomor 2541 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim

Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim anggota,

ttd./.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

ttd./.

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

### Biaya-Biaya :

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
J u m l a h	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