



**PUTUSAN**  
Nomor 2711 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**SUMINI**, bertempat tinggal di Gemarang Barat RT 002 RW 008 Desa Watualang, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi, dalam hal ini memberikan kuasa insidentil kepada Dra. Sri Rukmini dan kawan, bertempat tinggal di Jalan Taman Mahesa Mukti II A/364 RT 07 RW 003 Pedurangan Tengah, Kecamatan Pedurangan, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Insidentil tanggal 31 Mei 2016;  
Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan;

L a w a n:

1. **KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN JAWA TIMUR cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN NGAWI**, berkedudukan di Jalan Basuki Rachmat Nomor 05, Ngawi;
2. **PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN PENGADAAN TANAH JALAN TOL MANTINGAN I**, berkedudukan di Jalan Raya Maospati - Magetan Nomor 121 Ds. Sugihwaras, Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Termohon Keberatan;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pemohon Keberatan telah mengajukan keberatan kepada sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Termohon Keberatan di muka persidangan Pengadilan Negeri Ngawi pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa benar ibu Sumini (janda almarhum bapak Salam Mardjono) sah atas sebidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor 140 atas nama Salam Mardjono, gambar situsai Nomor 969/1966 seluas  $\pm 22.680 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua puluh dua ribu enam ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Watualang, Ngawi, Propinsi Jawa Timur;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa benar ibu Sumini (janda almarhum bapak Salam Mardjono) pemilik sah atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 96 atas nama Widjoharjo Rasji yang telah dibeli oleh Salam Mardjono tanggal 26 Agustus 1972, seluas  $\pm$  8.000 m<sup>2</sup> (lebih kurang delapan ribu meter persegi) di Desa Watualang, Ngawi, Propinsi Jawa Timur;
3. Bahwa dalam pertemuan dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 26/35.21.300/P2T/V/2016, tanggal 16 Mei 2016, perihal Keberatan Besarnya Nilai Ganti Kerugian, tersebut dinyatakan bila terdapat keberatan atas ganti rugi yang diberikan dapat disampaikan ke Pengadilan Negeri Ngawi. Oleh karenanya, kami sampaikan keberatan ini ke Pengadilan Negeri Ngawi. Bahwa atas rencana pembangunan Jalan Tol Ruas Mantingan, Ngawi-Kertosono yang menyangkut persil tanah kami, hingga saat ini saya belum pernah menerima undangan apapun untuk melakukan musyawarah sesuai Pasal 33 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Sebagaimana disebut dalam surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Kabupaten Ngawi Nomor 26/35.21.300/P2T/V/2016, tanggal 16 Mei 2016, Perihal Keberatan Besarnya Nilai Ganti Kerugian Pengadaan Tanah bagi Pembanguna untuk Kepentingan Umum sebagaimana disebut dalam Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Kabupaten Ngawi Nomor 26/35.21.300/P2T/V/2016, tanggal 16 Mei 2016 Perihal: Keberatan Besarnya Nilai Ganti Kerugian Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Pembangunan Jalan Tol Ruas Mantingan, Ngawi-Kertososno). Demikian pula karenanya batas waktu 14 hari dalam surat tersebut dalam hal ini juga tidak relevan;
4. Bahwa karena tidak pernah dilakukan musyawarah sebagaimana angka 4 tersebut diatas, maka belum jelas bagian mana dari tanah milik kami tersebut yang terkena rencana pembangunan dan besarnya ganti rugi yang akan diterima. Oleh karenanya kami sangat keberatan atas penentuan ganti rugi atas tanah kami sebagaimana terdapat dalam lampiran surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi selaku Ketua Pengadaan Tanah Kabupaten Ngawi Nomor 26/35.21.300/P2T/V/2016, tanggal 16 Mei 2016, Perihal Keberatan Besarnya Nilai Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi

Halaman 2 dari 12 hal. Put. Nomor 2711 K/Pdt/2016

#### 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

Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Pembangunan Jalan Tol Ruas Mantingan, Ngawi-Kertososno) seluruhnya sebesar Rp2.253.260.737,00 (dua miliar dua ratus lima puluh tiga juta dua ratus enam puluh ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh rupiah) atau jika dihitung permeter persegi lebih kurang Rp139.494,88 (seratus tiga puluh sembilan ribu empat ratus sembilan puluh empat koma delapan puluh delapan rupiah). Sedangkan harga tanah per 1 m<sup>2</sup> (satu meter persegi) sebesar Rp123.000,00 (seratus dua puluh tiga rupiah);

Perlu kami sampaikan bahwa tanah kami adalah tanah yang berkelas, ada aliran airnya, kalau musim kemarau tetap produktif karena ada sumur bornya, satu tahun bisa 3 (tiga) kali apabila ditanami padi;

5. Bahwa namun demikian bilamana sebagian besar tanah milik kami tersebut dibutuhkan bagi kepentingan umum maka dengan berat hati kami dapat mendapatkan hak atas sebagian besar tanah kami tersebut yang dibutuhkan seluas 16.153 m<sup>2</sup> (enam belas ribu seratus lima puluh tiga meter persegi) dengan ganti rugi serendah-rendahnya Rp1.000.000,00/m<sup>2</sup> (satu juta rupiah permeter persegi) atau jika dihitung seluruhnya seluas 16.153 m<sup>2</sup> (enam belas ribu seratus lima puluh tiga meter persegi) sebesar Rp16.153.000.000,00 (enam belas miliar seratus lima puluh tiga juta rupiah) ditambah kerugian fisik tanah sebesar Rp2.286.000,00 (dua juta dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah), ditambah lagi biaya transaksi sebesar Rp119.209.140,00 (seratus sembilan belas juta dua ratus sembilan ribu seratus empat puluh rupiah), masa tunggu sebesar Rp144.946.597,00 (seratus empat puluh empat juta sembilan ratus empat puluh enam ribu lima ratus sembilan puluh tujuh rupiah). Sehingga jumlahnya adalah Rp16.419.441.737,00 (enam belas miliar empat ratus sembilan belas juta empat ratus empat puluh satu ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh rupiah) perlu kami sampaikan sumur bor yang terkena tidak ada gantinya;

Nilai tersebut belum termasuk kewajiban pajak dan biaya pengurusan perubahan Sertifikat Hak Milik sebagai akibat pengurangan luas tanah baik di Notaris PPAT maupun Badan Pertanahan RI. Besarnya nilai tersebut kami hitung tidak hanya berdasarkan nilai tanah dimaksud beserta apresiasinya, namun juga dengan mengingat:

- Hilangnya sebagian sumber penghasilan yang dapat kami terima dari tanah tersebut serta nilai ekonomi yang akan dihasilkan oleh keberadaan Jalan Tol Ruas Mantingan, Ngawi – Kertososno;
- Hilangnya lapangan pekerjaan sebagian pekerja kami;
- Membuat permasalahan baru sisa tanah/dipinggir jalan tol walaupun

Halaman 3 dari 12 hal. Put. Nomor 2711 K/Pdt/2016

#### 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

tetap kami hadapi. Hal itu masih juga harus kami perhitungkan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pemohon Keberatan mohon kepada Pengadilan Negeri Ngawi agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat pemilik yang sah atas:
  - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 140 atas nama Salam Mardjono, Gambar Situasi Nomor 969/1966 seluas  $\pm 22.680 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua puluh dua ribu enam ratus delapan puluh meter persegi) terletak di Desa Watualang Ngawi Propinsi Jawa Timur;
  - b. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 96 atas nama Widjohardjo Rasji yang telah dibeli Salam Mardjono tanggal 26 Agustus 1972 seluas  $\pm 8.000 \text{ m}^2$  (lebih kurang delapan ribu meter persegi) terletak di Desa Watualang Ngawi Propinsi Jawa Timur;
3. Menyatakan tidak sah penentuan ganti rugi sebesar Rp2.253.250.737,00 (dua miliar dua ratus lima puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh rupiah) atas tanah seluas  $16.153 \text{ m}^2$  (enam belas ribu seratus lima puluh tiga meter persegi) yang merupakan sebagian tanah seluas  $\pm 22.680 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua puluh dua ribu enam ratus delapan puluh meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 140 atas nama Salam Mardjono, Gambar Situasi Nomor 969/1966 terletak di Desa Watualang Ngawi Propinsi Jawa Timur dan sebagian tanah seluas  $\pm 8.000 \text{ m}^2$  (lebih kurang delapan ribu meter persegi) pemilik tanah Hak Milik Nomor 96 atas nama Widjohardjo Rasji yang telah dibeli Salam Mardjono tanggal 26 Agustus 1972 terletak di Desa Watualang Ngawi Propinsi Jawa Timur milik pemohon sebagaimana terdapat dalam lampiran Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Kabupaten Ngawi Nomor 26/35.21.300/P2T/V/2016, tanggal 16 Mei 2016 Perihal Penilaian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah untuk Keperluan Umum Pembangunan Jalan Tol Mantingan Ngawi.
4. Menetapkan ganti rugi atas tanah seluas  $16.153 \text{ m}^2$  (enam belas ribu seratus lima puluh tiga meter persegi) yang merupakan sebagian tanah seluas  $\pm 22.680 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua puluh dua ribu enam ratus delapan puluh meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 140 atas nama Salam Mardjono, Gambar Situasi Nomor 969/1966 terletak di Desa Watualang Ngawi Propinsi Jawa Timur dan sebagian tanah seluas  $\pm 8.000 \text{ m}^2$  (lebih kurang delapan ribu meter persegi)

Halaman 4 dari 12 hal. Put. Nomor 2711 K/Pdt/2016

#### 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

pemilik tanah Hak Milik Nomor 96 atas nama Widjohardjo Rasji yang telah dibeli Salam Mardjono tanggal 26 Agustus 1972 terletak di Desa Watualang Ngawi Propinsi Jawa Timur, sekurang-kurang sebesar Rp16.153.000.000,00 (enam belas miliar seratus lima puluh tiga juta rupiah) ditambah:

- a. Hasil tanaman Rp2.286.000,00;
- b. Biaya transaksi Rp119.209.140,00;
- c. Masa tunggu Rp144.946.597,00;

Nilai tersebut belum termasuk kewajiban pajak dan biaya pengurusan perubahan Sertifikat Hak Milik sebagai akibat pengurangan luas tanah, baik di Notaris PPAT maupun Badan Pertanahan Nasional R.I;

5. Menetapkan biaya yang timbul dalam perkara ini;
6. Atau, memberikan penetapan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ngawi telah memberikan Putusan Nomor 19/Pdt.G/2016/PN Ngw, tanggal 30 Juni 2016 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak Keberatan Pemohon Keberatan;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp348.000,00 (tiga ratus empat puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diucapkan dengan hadirnya Pemohon Keberatan pada tanggal 30 Juni 2016, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Keberatan dengan perantaraan kuasa insidentilnya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Insidentil tanggal 31 Mei 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Juli 2016, sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 19/Pdt.G/2016/PN Ngw, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ngawi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ngawi tersebut pada tanggal 20 Juli 2016;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Keberatan I pada tanggal 21 Juli 2016;
2. Termohon Keberatan II pada tanggal 29 Juli 2016;

Menimbang, bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Termohon Keberatan tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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

Halaman 5 dari 12 hal. Put. Nomor 2711 K/Pdt/2016

#### 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)





permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/  
Pemohon Keberatan dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

A. Bahwa Pengadilan Negeri Ngawi pada tanggal 30 Juni 2016 dalam Perkara  
Nomor 19/Pdt.G/2016/PN Ngw. telah menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Keberatan dalam permohonan keberatan tersebut mendalihkan pada pokoknya keberatan pemohon keberatan disebabkan penetapan ganti kerugian tanah Pemohon Keberatan yang terletak di Desa Watualang sebesar Rp123.000,00 (seratus dua puluh tiga ribu rupiah) per meter persegi tidak sesuai dengan harga pasaran tanah di wilayah Desa Watualang dengan dalih bahwa tanah milik Pemohon Keberatan adalah Tanah Berkelas, ada aliran airnya dalam musim kemarau tetap produktif. Tetap produktif karena ada Sumur Bornya, satu tahun bisa 3 (tiga) kali panen apabila ditanami padi dan Pemohon Keberatan memohon ganti rugi serendah-rendahnya Rp1.000.000,00/m<sup>2</sup> (satu juta rupiah per meter persegi) dan untuk memperkuat dalih tersebut Pemohon Keberatan mengajukan bukti Surat PK.3, yaitu brosur pemasaran perumahan Watualang Asri;
2. Bahwa Keberatan dari Pemohon Keberatan tersebut telah disangkal oleh Termohon Keberatan I dan II yang pada pokoknya menyatakan bahwa ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian wajar yang telah dilakukan Appraisal dan ditetapkan nilai pasar tanah per m<sup>2</sup> adalah Rp123.000,00 (seratus dua puluh tiga ribu rupiah) oleh KJPP Toto Suharto dan Rekan dan hasil penilaian yang ditetapkan tersebut tanggung jawab dari KJPP Toto Suharto dan Rekan dan ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang;
3. Bahwa untuk menguatkan dalih keberatan tersebut Pemohon Keberatan telah menyampaikan bukti surat bertanda PK.5 beserta lampirannya yang memuat harga ganti rugi berdasarkan hasil Appraisal ganti rugi rencana jalan Tol Mantingan-Kertosono I dan bukti surat bertanda PK.3 berupa brosur pemasaran perumahan Watualang Asri dimana dari kedua bukti tersebut didapat fakta bahwa benar harga tanah milik pemohon keberatan adalah total sebesar Rp2.253.260.737,00 (dua miliar dua ratus lima puluh tiga juta dua ratus enam puluh ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh rupiah);
4. Bahwa berdasarkan bukti PK.3 memang sepintas terdapat perbedaan harga tanah milik Pemohon keberatan tersebut dengan harga tanah di perumahan Watualang Asri, namun dari bukti-bukti tersebut tidak tercantum kelas tanah, keadaan atau kondisi tanah dan ataupun letak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik Pemohon Keberatan dengan tanah perumahan Watualang Asri, lebih dari itu brosur bukan merupakan suatu fakta dan sifat brosur itu adalah berupa penawaran produk perumahan yang tidak bisa lagi menggambarkan harga tanah yang sebenarnya bersifat sepihak pula;

5. Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka kedua bukti tersebut tidaklah cukup kuat untuk membuktikan bahwa tanah pemohon keberatan dapat dinilai sama dengan perumahan Watualang Asri;
  6. Bahwa dalam permohonan Pemohon Keberatan mendalihkan bahwa tanah pemohon adalah tanah berkelas, ada aliran airnya, kalau musim kemarau tetap produktif, karena ada sumur bornya, satu tahun bisa 3 (tiga) kali panen apabila ditanami padi. Pemohon Keberatan menetapkan serendah-rendahnya Rp1.000.000,00/m<sup>2</sup> (satu juta rupiah per meter persegi) tidak diperoleh fakta bahwa tanah Pemohon Keberatan adalah sebagaimana dialihkan oleh Pemohon Keberatan sehingga tidak dapat diperoleh alasan yang cukup pula untuk dapat mengabulkan petitum Permohonan Keberatan tersebut;
  7. Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan Hukum tersebut diatas majelis Hakim berkesimpulan Pemohon Keberatan tidak dapat membuktikan dalih permohonannya sehingga Permohonan Keberatan yang berkaitan dengan keberatan ganti kerugian tanah haruslah dinyatakan ditolak;
- B. Bahwa keberatan-keberatan kami atas putusan tersebut di atas sebagai berikut:
1. Dalam jawaban dari Termohon 1 dan 2, tanggapannya kurang akurat, termohon sendiri tidak tahu persis tanah sawah Ibu Sumini, terbukti penggantian sumur bor juga tidak ada (tidak dibahas);  
Pemohon keberatan tidak diwajibkan membawa saksi dan karena terbatasnya waktu. Termohon 1 dan 2 juga tidak mengajukan saksi walaupun diakhir sidang ditawarkan/diberi kesempatan kepada Pemohon keberatan dan Termohon keberatan untuk mengajukan saksi-saksi maupun alat bukti lain. Perlu Pemohon Keberatan jelaskan bahwa yang mengerjakan tanah sawah Ibu Sumini adalah Budi Hari Cahyono sendiri (sebagai pekerja Swasta/sebagai kuasa/anak bungsu Ibu Sumini) jadi tau persis. Penilaian/survey di lapangan oleh Badan Pertanahan perlu ditingkatkan. Ganti rugi 1 m<sup>2</sup> Rp123.000,00 (seratus dua puluh tiga ribu rupiah) apa layak dan adil. Pemohon keberatan mengajukan bukti surat PK-3 yaitu brosur pemasaran Perumahan Watualang Asri sebagai perbandingan dalam menentukan ganti rugi tanah. Jalan Tol nanti juga menghasilkan uang yang besar/banyak;

Halaman 7 dari 12 hal. Put. Nomor 2711 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dalam jawaban dari Termohon 1 dan Termohon 2 yang bertanggung jawab adalah KJPP Toto Suharto dan Rekan, didalam PERMA Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Termohon keberatan Lembaga Pertanahan sebagai Lembaga Pemerintah yang menyelenggarakan urusan bidang pertanahan. (untuk Lembaga Pertanahan mohon ditinjau kembali Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 ayat 2 dan 10);
3. Dalam bukti surat bertanda PK-5 beserta lampirannya, ganti rugi tanah tersebut seluas 16.153 m<sup>2</sup> (enam belas ribu seratus lima puluh tiga meter persegi) total sebesar Rp2.253.260.737 (dua miliar dua ratus lima puluh tiga juta dua ratus enam puluh ribu tiga ratus lima puluh tiga juta dua ratus enam puluh ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh rupiah) kalau dihitung permeter harga tanah hanya Rp123.000/m<sup>2</sup> (seratus dua puluh tiga ribu rupiah) Berdasarkan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 ayat 2 dan ayat 10 apakah penggantian tersebut layak dan adil;
4. Dalam brosur Perumahan Watualang Asri, kami sadar tidak ada bukti pendukung/saksi-saksi, untuk meyakinkan Bapak Majelis apabila diperlukan kami siap untuk mendatangkan saksi. Terus terang letaknya di samping kiri ke belakang jaraknya ± 2 km (dua kilo meter). Ke utara ± 1 km Jalan Besar Solo-Ngawi, ke selatan ± 1 km Jalan Paron Ngawi. Untuk menuju jalan tersebut, di pinggir sawah ada jalannya. Harga tanah perumahan mahal (sebagai pembanding) harga tanah Pemohon Keberatan Rp123.000/m<sup>2</sup> apakah layak dan adil jelas menindas keluarga Ibu Sumini, apalagi sebagai sumber penghasilan. Dari ganti rugi tanah apabila dibelikan tanah lagi tidak mungkin dapat, apalagi yang luasnya jadi satu 16.153 m<sup>2</sup> (enam belas ribu seratus lima puluh tiga meter persegi);
5. Dalam pertimbangan Bapak Hakim Pengadilan Negeri Ngawi kami menyadari selain brosur, bukti tidak cukup kuat (hanyalah dalih), karena tidak didukung dengan saksi-saksi, tetapi, setidaknya dapat dipakai sebagai pertimbangan ganti rugi tanah kami (tanah Ibu Sumini) yang besarnya tidak jauh dari Perumahan Watualang Asri;
6. Dalam jawaban Termohon keberatan 1 dan 2 menyatakan bahwa Pemohon keberatan beralih terhadap hasil penilaian besarnya ganti kerugian atas tanah milik Pemohon keberatan adalah tanah berkelas, ada aliran airnya kalau kemarau tetap produktif karena ada sumur bornya

Halaman 8 dari 12 hal. Put. Nomor 2711 K/Pdt/2016

#### 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

satu tahun bisa 3/tiga kali panen apabila ditanami padi. Pemohon keberatan menepis dan tidak sependapat dengan Termohon keberatan 1 dan 2 sebab tidak ada saksi-saksi yang mendukung kalau Pemohon keberatan berdalih;

Perlu kami sampaikan bahwa tanah tersebut sudah lama sekali/ratusan tahun karena turun temurun, hasilnya dapat membantu anak-anak Ibu Sumini/almarhum Bapak Salam Marjono (jumlahnya 7 orang) kuliah di Surabaya/Yogyakarta bahkan anak bungsu Budi Hari Cahyono walaupun sarjana pekerjaan wiraswasta yaitu menggarap tanah sawah tersebut, dengan mempekerjakan orang/penduduk sekitar dengan menanam padi, dulu pernah menanam buah melon dan sampai dijual ke Pasar Induk Jakarta. Hasilnya cukup memuaskan/berlipat ganda Pemohon keberatan memohon ganti rugi serendah-rendahnya Rp1.000.000/m<sup>2</sup> ditambah:

1. Kerugian fisik Rp2.286.000,00;
2. Biaya transaksi Rp11.209.140,00;
3. Masa tunggu Rp144.946.597,00;

(1, 2 dan 3) sesuai dengan ketentuan KJPP Toto Suharto dan Rekan. Belum termasuk kewajiban pajak dan biaya pengurusan perubahan sertifikat tanah milik Pemohon keberatan yang terkena jalan tol baik di notaris dan BPN RI Besarnya nilai tersebut kami hitung tidak hanya berdasarkan nilai tanah dimaksud beserta apresiasinya, namun juga dengan mengingat:

- Hilangnya sebagian sumber penghasilan yang dapat kami terima dari tanah tersebut serta nilai ekonomi yang akan dihasilkan oleh keberadaan Jalan Tol Ruas Mantingan, Ngawi-Kertosono;
- Hilangnya lapangan pekerjaan sebagian pekerja kami;
- Membuat permasalahan baru dengan adanya sisa tanah/dipinggir Jalan Tol walaupun tetap kami hadapi;
- Setelah adanya jalan tol, jalannya harus berputar lebih jauh;

7. Majelis Hakim tidak mempertimbangkan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 2:

Huruf b: Yang dimaksud "asas keadilan" adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang layak Huruf d: Yang dimaksud "asas kepastian" adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk

Halaman 9 dari 12 hal. Put. Nomor 2711 K/Pdt/2016

#### 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)



pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak;

Huruf f: Yang dimaksud dengan asas kesepakatan adalah bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama;

Huruf h: Yang dimaksud dengan asas kesejahteraan adalah bahwa pengadaan Tanah untuk kepentingan pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas;

Pemohon Kasasi memohon Bapak Ketua Mahkamah Agung dalam memberikan keputusan penjelasan Pasal 2, Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 sebagai pertimbangan;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 19 Juli 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Ngawi, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa ganti rugi telah sesuai dengan prosedur undang-undang dan besarnya ganti rugi telah sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan;

Bahwa penetapan harga yang telah ditetapkan adalah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai resmi oleh KJPP Toto Suharto dan Rekan, sementara Pemohon Keberatan/Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan hasil penilaian jasa penilaian resmi yang lainnya terhadap objek/bidang yang sama, sehingga Pemohon Keberatan dianggap tidak dapat membuktikan dalil-dalil permohonanya;

Bahwa selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SUMINI tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SUMINI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 14 November 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Febry Widjajanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

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

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

Ttd.

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

Halaman 11 dari 12 hal. Put. Nomor 2711 K/Pdt/2016



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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Febry Widjanto, S.H., M.H.

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah.....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung Republik Indonesia  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.  
NIP.1961 0313 1988 03 1003

Halaman 12 dari 12 hal. Put. Nomor 2711 K/Pdt/2016