



**PUTUSAN**

Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Sarifuddin, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Bulak Raya Nomor 32 A RT 009, RW 007, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Adli Hakim, S.H..MH., Yudi Kosasih, Ssy., MH., Alpha Gugianto, SH., M. Adhi Yudha Prawira, SH., kesemuanya adalah Para, Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum M. Adli Hakim & Associates yang beralamat di Jalan Soekarno Hatta Nomor 440, Kota Bandung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 April 2019, sebagai **Penggugat**

Lawan

**Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi**, tempat kedudukan Komplek Lippo Cikarang, Jalan Daha Blok B4 Kabupaten Bekasi dalam hal ini memberikan kuasa kepada Riyanto S. Tosse, S.SiT., M.Si, Johan Siregar, S.ST dan Labi Ranggina, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 336/SK/V/2019 pada tanggal 22 Mei 2019 dan Surat Tugas Nomor 331/ST-32.16/V/2019, sebagai **Tergugat I**

**PT Pilar Sinergi BUMN Indonesia (PSBI)**, tempat kedudukan Gedung Mugi Griya Lt.3 Suite 303 Jalan MT. Haryono Kav.10, Tebet, Jakarta Selatan 12810 dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada Raja Nafrizal berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor DU.PP.01.01.511.2019 pada tanggal 12 Juni 2019 dan Surat Kuasa Substitusi Nomor SK – 29/o.2/Gp.1/07/2019 Kepada Aditya Aria Putra, SH., Dra utin Syarifah, SH., Isna Noviriani, SH., Eman Suherman, SH., Pintauli Sihombing, SH dan Cardiana Harahap SH pada tanggal 15 Juli 2019 dan Surat Perintah Tugas Nomor Ket-o2/M.2.6/Gp/07/2019 tanggal 19 Juli 2019, sebagai **Tergugat II**;

**Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun Dan Rekan (MBPRU)**, tempat kedudukan Jalan Duren Tiga Raya 101, Kindo Building 2nd Floor Suite D 203 Rt04 Rw01, Duren Tiga, Pancoran, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada Dhita Kusuma Anggraeni, ST, Theodorus Himawan, S.Sos., M.Ec.Dev dan Romidia Yulkarnain, A.Md., berdasarkan

Halaman 1 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Nomor 0458/MBPRU-JKT/E/MTQ/V/2019 tanggal 20 Mei 2019, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 April 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 22 April 2019 dalam Register Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah seluas 565 m2 yang terletak di desa Lambangsari Kecamatan Tambun Selatan, provinsi Jawa Barat berdasarkan sertifikat hak milik nomor 1705, Surat Ukur No.64/Lambangsari/2011, dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : rojaman ihwan sanusi  
Sebelah Selatan : H marsan  
Sebelah Timur : Jl. serma achim  
Sebelah Barat : Jl. serma achim
2. Selain itu diatas tanah tersebut berdiri sebuah bangunan dan kelengkapan yang dipergunakan sebagai tempat usaha dan kantor milik Penggugat bernama PT. Duodiv Utama yang bergerak di bidang produksi dan distribusi air minum dengan sistem pengolahan *Reverse Osmosis* (RO).
3. Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2016 Penggugat mengetahui adanya rencana pembebasan lahan serta proyek pembangunan jalur kereta cepat yang akan memangkas keseluruhan area yang ditempati Penggugat melalui surat permohonan izin penyelidikan lahan (*soil investigation*) yang ditujukan kepada PT. Doudiv Utama (dimana Penggugat selaku owner) dari PT. Wijaya Karya untuk kepentingan persiapan detail engineering design (DED) rencana trase jalur kereta cepat Jakarta-Bandung.
4. Bahwa berdasarkan surat kuasa Tanggal 12 Juli 2017 Tergugat II adalah penerima kuasa dari perusahaan konsorsium Badan Usaha Milik Negara yang terdiri dari PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk., PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Tbk., PT. Perkebunan Nusantara VIII (Persero) Tbk., dan PT. Jasa Marga (Persero) Tbk. Untuk menjadi "instansi yang memerlukan tanah" guna melakukan pengadaan tanah dalam proyek pembangunan trase jalur

Halaman 2 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr

#### 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)



kereta cepat Jakarta-Bandung.

5. Bahwa selanjutnya pada tanggal 09 November 2017 Penggugat menerima surat dari Tergugat I selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah perihal undangan sosialisasi pengadaan tanah pembangunan trase dan stasiun kereta cepat Jakarta-Bandung dimana Penggugat dicantumkan sebagai salah-satu pemilik yang tanahnya terkena jalur proyek dan dicantumkan dalam daftar nama pemilik dengan nomor bidang 31.
6. Bahwa kemudian pada tahun 2018 terdapat dua kali undangan lagi dari Tergugat I yaitu pada tanggal 5 April 2018 dan 25 Mei 2018 dan keduanya adalah undangan musyawarah bentuk ganti kerugian pengadaan tanah kereta cepat Jakarta-Bandung tersebut.
7. Bahwa Penggugat menghadiri kedua undangan tersebut dimana diketahui yang terjadi sebenarnya dari kedua undangan tersebut bukanlah musyawarah dialogis sebagaimana musyawarah yang dikenal pada umumnya, namun yang terjadi hanyalah pembagian amplop oleh Tergugat I dan Tergugat II berisi hasil penilaian Appraisal Turut Tergugat atas tanah milik masing-masing pihak yang diundang. Adapun Penggugat sendiri baru mendapatkan hasil penilaian Turut Tergugat pada undangan yang kedua yaitu 25 Mei 2018.
8. Bahwa nilai penggantian wajar yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tertanggal 17 September 2017 atas tanah milik Penggugat yang disampaikan oleh Tergugat I tanggal 25 Mei 2018, diberikan dalam rincian sebagai berikut:

Nomor Bidang/Rincian	: 16
Nama Pemilik	: SYARIFUDIN
Luas Tanah Yang Terkena (m2)	: 520
Luas Bangunan Sesuai DNP (m2)	: 495
RINCIAN INDIKASI NILAI FISIK	
Indikasi Nilai Tanah	: Rp. 1.712.586.000
Indikasi Nilai Bangunan	: Rp. 593.933.000
Indikasi Nilai Sarana Pelengkap Lainnya	: Rp. 20.940.739
Indikasi Nilai Tanaman	: Rp. 499.776
RINCIAN INDIKASI NILAI NON FISIK	
Kerugian Non-Fisik Premium	: Rp. 730.459.238
Kerugian Non-Fisik Biaya Transaksi	: Rp. 112.965.238
Kerugian Lainnya	: Rp. 217.007.253
Kompensasi Masa Tunggu	: Rp. 96.992.204

Halaman 3 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total (fisik dan non fisik)	: Rp. 3.485.366.145
Pembulatan	: Rp. 3.485.367.000
Nilai Penggantian Wajar	: Rp. 3.485.367.000

9. Bahwa kemudian Penggugat mempertanyakan status sisa tanah dimana dari luas tanah Penggugat adalah 565m<sup>2</sup> maka seharusnya masih ada seluas 45m<sup>2</sup> yang belum dihitung pada hasil perhitungan appraisal dan menurut pasal 35 UU No.2 tahun 2012 Penggugat memiliki hak untuk menerima penggantian secara utuh. Atas hal tersebut Penggugat terus mempertanyakan pada Tergugat I dan Tergugat II namun tidak mendapatkan tanggapan yang jelas.

10. Bahwa pada tanggal 19 September baru lah Penggugat menerima hasil penilaian sisa tanah dengan rincian sebagai berikut:

Nomor Bidang/Rincian	: 16
Nama Pemilik	: Syarifudin
Luas Sisa Tanah (m <sup>2</sup> )	: 45
Indikasi Nilai Tanah (/m <sup>2</sup> )	: Rp. 4.014.400
Nilai Sisa Tanah	: Rp.180.648.000

11. Bahwa dari dua hasil penilaian yang dilakukan Turut Tergugat dan disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut terdapat beberapa kejanggalan yaitu:

11.1. Bahwa perhitungan nilai ganti kerugian yang disampaikan tertulis kepada Penggugat, baik perhitungan atas tanah 520 m<sup>2</sup> yang disampaikan tanggal 25 Mei 2018 ataupun perhitungan nilai sisa tanah seluas 45 m<sup>2</sup> yang disampaikan tanggal 19 September 2018, keduanya sebenarnya dihitung pada tanggal yang sama yaitu tanggal 07 September 2017. Adalah hal yang janggal ketika kedua perhitungan tersebut tidak disampaikan bersamaan tetapi harus melalui upaya berbelit yang ditempuh Penggugat untuk mendapatkan perhitungan sisa tanah seluas 45 m<sup>2</sup>.

11.2. Bahwa masih terdapat kejanggalan dari titimangsa tanggal penilaian oleh Turut Tergugat yaitu tanggal 7 September 2017, dimana pada faktanya atas objek tanah milik Penggugat baru dilakukan survey dan pengukuran pada tanggal 5 Januari 2018 pukul 13.30 wib, sehingga berdasarkan apakah Turut Tergugat dapat melakukan melakukan penilaian pada tanggal 7 september 2017? padahal di tanggal tersebut tim pelaksana pengadaan tanah bahkan belum melakukan survey dan pengukuran.

Halaman 4 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr

#### 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)



- 11.3. Bahwa kegagalan berlanjut dengan adanya dua appraisal yang memuat perbedaan nilai harga atas tanah yang sama dimana pada hasil penilaian pertama untuk tanah seluas 520 m2 indikasi nilai tanah adalah Rp. 1.712.568.000 yang apabila dihitung per meternya adalah sekitar Rp. 3.293.400,-/m2. Namun penilaian tanah sisa seluas 45 m2 memuat harga yang berbeda dimana indikasi nilai tanah adalah dihargai sebesar Rp. 4.014.400/m2.
- 11.4. Bahwa dari segi posisi tanah Penggugat berada dipinggir jalan yang mana secara wajar dan lumrah dimana tanah yang terletak dipinggir jalan memiliki harga yang lebih tinggi dibanding tanah yang terletak dibelakangnya atau masuk kedalam. Namun Turut Tergugat mempersamakan dan/atau menyeragamkan Indikasi Nilai Tanah dalam penilaiannya pada harga Rp. 3.293.400/meter, yang kemudian dikunci oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai harga penggantian kepada Penggugat tanpa ada musyawarah lebih lanjut dengan Penggugat.
- 11.5. Bahwa Penyeragaman harga ini juga bertentangan dengan keterangan Tergugat II sendiri melalui direktur utama didepan media yang menyatakan dimana nominal atau harga penggantian lahan warga yang terpakai proyek akan tergantung pada posisi lahan dan lahan yang berada dipinggir jalan harganya lebih tinggi daripada lahan yang masuk ke dalam..
- 11.6. Bahwa Penggugat juga membandingkan hasil appraisal penggantian tanah milik Penggugat dengan hasil appraisal warga lain yang bertetangga/bersebelahan dan ternyata didapatkan hasil yang tidak kalah janggal diantaranya dengan data sebagai berikut:

Nomor Bidang/Rincian	: 48
Nama Pemilik	: MA'RUF
Luas Tanah Yang Terkena (m2)	: 106
Luas Bangunan Sesuai DNP (m2)	: 108
RINCIAN INDIKASI NILAI FISIK	
Indikasi Nilai Tanah	: Rp. 349.100.400
Indikasi Nilai Bangunan	: Rp. 297.652.196
Indikasi Nilai Sarana Pelengkap Lainnya:	Rp. 19.741.170
Indikasi Nilai Tanaman	: Rp. 639.566
RINCIAN INDIKASI NILAI NON FISIK	
Kerugian Non-Fisik Premium	: Rp. 194.025.779





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian Non-Fisik Biaya Transaksi	: Rp. 32.377.926
Kerugian Lainnya	: Rp. 56.010.594
Kompensasi Masa Tunggu	: Rp. 27.182.347
Total (fisik dan non fisik)	: Rp. 976.783.978
Pembulatan	: Rp. 976.784.000
Nilai Penggantian Wajar	: Rp. 976.784.000

Bahwa untuk bidang tanah No.48 dihitung nilai penggantian wajar adalah Rp. 976.784.000 yang apabila dibagi dengan luas tanah 106 m<sup>2</sup> maka nilai ganti kerugian adalah Rp. 9.214.944,-/m<sup>2</sup>.

Nomor Bidang/Rincian	: 55
Nama Pemilik	: ADE JAKARIA
Luas Tanah Yang Terkena (m <sup>2</sup> )	: 72
Luas Bangunan Sesuai DNP (m <sup>2</sup> )	: 218
RINCIAN INDIKASI NILAI FISIK	
Indikasi Nilai Tanah	: Rp. 237.124.800
Indikasi Nilai Bangunan	: Rp. 244.757.194
Indikasi Nilai Sarana Pelengkap Lainnya	: Rp. 43.805.343
Indikasi Nilai Tanaman	: Rp. 1.984.047

RINCIAN INDIKASI NILAI NON FISIK	
Kerugian Non-Fisik Premium	: Rp. 315.318.299
Kerugian Non-Fisik Biaya Transaksi	: Rp. 37.313.272
Kerugian Lainnya	: Rp. 50.922.800
Kompensasi Masa Tunggu	: Rp. 26.653.758
Total (fisik dan non fisik)	: Rp. 957.789.513
Pembulatan	: Rp. 957.789.000
Nilai Penggantian Wajar	: Rp. 957.789.000

Bahwa untuk bidang tanah No.55 dihitung nilai penggantian wajar adalah Rp. 957.789.000 yang apabila dibagi dengan luas 72 m<sup>2</sup> tanah maka nilai ganti kerugian adalah Rp. 13.302.625,-/m<sup>2</sup>.

11.7. Bahwa terlepas dari item non fisik premium yang tidak Penggugat ketahui parameter perhitungannya, angka tersebut apabila dibandingkan dengan nilai ganti kerugian Penggugat yaitu penjumlahan appraisal pertama dan kedua sebesar Rp. 3.666.015.000,- jika secara langsung dibagi dengan luas tanah milik Penggugat seluas 565m<sup>2</sup> maka nilai rata-rata per meter ganti kerugian Penggugat hanyalah sebesar Rp. 6.488.522,-.

12. Bahwa Penggugat sebagai *law abiding citizens* sejak awal senantiasa

Halaman 6 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr



mengikuti dan kooperatif dalam setiap agenda yang digelar oleh tim pelaksana pembebasan tanah yang terdiri dari Tergugat I dan Tergugat II. Termasuk apabila ada hal yang tidak dimengerti Penggugat ataupun melalui orang yang ditunjuk sebagai kuasanya senantiasa aktif berkomunikasi dan bertanya mengenai mekanisme terkait pembebasan lahan kepada Tergugat I dan Tergugat II.

13. Bahwa atas rangkaian kejanggalan sebagaimana telah diuraikan, setelah dicermati Penggugat keberatan atas nilai ganti kerugian yang notabene dengan kejanggalan tersebut tidak memenuhi rasa keadilan bagi Penggugat. Padahal ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah “penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”.
14. Bahwa atas keberatan dari nilai yang dihitung Turut Tergugat tersebut Penggugat menghendaki adanya suatu mekanisme musyawarah yang sesungguhnya dikarenakan fakta yang terjadi pada undangan musyawarah yang digelar oleh Tergugat I baik pada tanggal 05 April, ataupun pada tanggal 25 Mei sesungguhnya bukanlah musyawarah melainkan hanya pembagian amplop berisi hasil penilaian Turut Tergugat.
15. Bahwa Penggugat telah mempertanyakan hal ini kepada Tergugat I namun Tergugat I dan Tergugat II menjelaskan apabila ada keberatan atas nilai yang dihitung appraisal Turut Tergugat maka agar Penggugat menyampaikan surat keberatan dan ditembuskan ke Pengadilan Negeri setempat.
16. Bahwa atas petunjuk tersebut Penggugat membuat dan mengirimkan surat keberatan tanggal 31 Mei 2018 dan kemudian tanggal 14 September 2018 ditujukan pada Tergugat II dan ditembuskan ke Pengadilan Negeri Cikarang.
17. Bahwa atas surat tersebut tidak ada tanggapan apapun dari Tergugat I dan Tergugat II bahkan Penggugat berkali-kali mendatangi kantor Tergugat II namun tidak diterima untuk bertemu. Demikian pula dengan Tergugat I yang sebelumnya biasa berkomunikasi bahkan menggabungkan para penerima ganti rugi dalam grup whatsapp namun setelah permasalahan mencuat samasekali tidak menggubris segala permohonan informasi maupun permintaan agar bertemu secara langsung untuk bermusyawarah.
18. Bahwa kemudian Penggugat tersambung dengan bagian legal dari Tergugat II yang menyanggupi akan mengatur jadwal pertemuan namun selang beberapa waktu informasi berubah alih-alih mengatur pertemuan musyawarah Penggugat diberitahu agar bertemu di sidang pengadilan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa kemudian pada bulan mei 2019 Penggugat menerima surat panggilan sidang di Pengadilan Negeri Cikarang dan pada akhirnya mengetahui bahwa Tergugat II secara serta-merta telah mengajukan perkara permohonan konsinyasi di Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 10/Pdt.P.Cons/2018/PN.Ckr.
20. Bahwa permohonan konsinyasi tersebut disidangkan tanggal 04 April 2019 sehingga konsinyasi telah ditetapkan diterima oleh Pengadilan Negeri Cikarang, kendatipun Penggugat yang menghadiri persidangan penetapan konsinyasi Penggugat keberatan karena hak hukum Penggugat untuk bermusyawarah, hak menjawab dan keberatan bahkan untuk menguji nilai ganti kerugian jelas telah dirampas dan diamputasi dengan memberikan arahan yang tidak jelas bagi Penggugat yang notabene awam hukum.
21. Bahwa hal yang berbeda diketahui terjadi pada pihak lain dimana mengirimkan surat serupa surat Penggugat tanggal 31 Mei menanggapi hasil penilaian Turut Tergugat dan selang beberapa hari diundang oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk bermusyawarah yang menghasilkan penyesuaian harga.

## PERBUATAN MELAWAN HUKUM

22. Bahwa, PERBUATAN TERGUGAT I, TERGUGAT II dan Turut Tergugat dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), dimana dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

*“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

Menurut Rosa Agustina, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

- 22.1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- 22.2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- 22.3. Bertentangan dengan kesusilaan
- 22.4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

23. Bahwa menurut Pasal 31 ayat (1) Undang-undang nomor 2 tahun 2012 menyatakan bahwa: *“lembaga pertanahan menetapkan penilai sesuai dengan peraturan perundang undangan.”* dalam hal ini lembaga pertanahan adalah Tergugat I yang menetapkan Turut Tergugat sebagai penilai.

Halaman 8 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr





24. Bahwa Pasal 2 UU No.2 Tahun 2012 mencantumkan asas pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu asas: kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Adapun asas kesepakatan dalam penjelasannya dijabarkan sebagai:

*“yang dimaksud asas kesepakatan adalah bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.”*

25. Bahwa asas menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia secara harfiah adalah dasar, hukum dasar dan prinsip dasar. Asas dalam pendekatan hukum islam dikenal sebagai *asasun* atau *al-ashlu* diartikan sebagai “*maa buniya ‘alaihi ghoiruhu*” yaitu tempat dimana sesuatu dibangun diatasnya, atau bisa dipahami sebagai fondasi.

Dalam kajian ilmu perundang-undangan, asas difahami sebagai spirit dari suatu norma peraturan yang jika kemudian peraturan tersebut melenceng dari spirit, maka aturan tersebut sudah tidak memiliki *value* dan bahkan sudah tidak layak lagi untuk disebut sebagai hukum, apalagi dari segi pelaksanaan atas suatu aturan hukum seyogianya harus senantiasa selaras dengan asas.

26. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah oleh Tergugat I dan Tergugat II khususnya kepada Penggugat jelas menghinati asas kesepakatan dan cenderung hanya menjalankan tahapan tahapan sebagai formalitas belaka tanpa membawa spirit dari UU No.2 tahun 2012.

27. Bahwa Pasal 34 ayat (2) dan (3) menyatakan:

*“(2) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara.*

*(3) Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian.”*

28. Bahwa fakta yang dialami oleh Penggugat justru hasil penilaian penilai (Turut Tergugat) secara langsung mengikat dan dipaksakan mengikat oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa ada musyawarah membahas nominal penilaian dari sisi pertimbangan Penggugat. Bahkan Penggugat tidak bisa berdiskusi untuk sekedar mempertanyakan dasar item item penilaian padahal adanya keterbukaan informasi adalah akar untuk menghindari konflik. Terlebih Penggugat adalah warga negara yang seharusnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilindungi sehingga FAKTA PEMAKSAN HARGA PENGANTIAN INI  
TELAH JELAS MENGHIANATI AMANAT PASAL 34 AYAT (3) UU NO.2  
TAHUN 2012.

29. Bahwa aturan pasal 34 ayat (3) yang mengharuskan adanya musyawarah  
atas hasil penilaian penilai adalah rasional dan logis dikarenakan hasil  
penilaian Turut Tergugat adalah:

- 1) Indikasi nilai fisik yang mencakup: nilai tanah, nilai bangunan, nilai  
sarana pelengkap lainnya dan nilai tanaman.
- 2) Indikasi nilai non fisik yang mencakup: kerugian non fisik premium,  
kerugian non fisik biaya transaksi, kerugian lainnya, dan kompensasi  
masa tunggu.

30. Bahwa dalam petunjuk teknis Standar Penilaian Indonesia (SPI) penilaian  
pengadaan tanah bagi kepentingan umum selanjutnya disebut sebagai SPI  
306 diatur bahwa Turut Tergugat memberikan penilaian mencakup nilai fisik  
dan nilai non fisik, termasuk didalamnya kerugian non fisik premium yang  
diartikan sebagai kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan  
diberikan dalam bentuk uang.

31. Bahwa lebih lanjut SPI 306 dalam angka 4.2.3 menjabarkan mengenai  
kerugian non fisik premium adalah meliputi:

- a. adanya potensi kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis  
termasuk alih profesi.
- b. kerugian emosional (solatium), merupakan kerugian tidak berwujud  
yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan  
sebagai tempat tinggal atau tempat usaha dari pemilik.

32. Bahwa kemudian menjadi jelas latar belakang pentingnya musyawarah  
dengan pihak yang berhak sebagaimana diatur UU No.2 Tahun 2012  
dikarenakan kerugian non fisik premium yang mencakup kerugian  
emosional sebagai salahsatu item penilaian dari Turut Tergugat adalah item  
yang bersifat personal, konkrit dan individual yang tidak bisa serta-merta  
ditebak harga oleh pihak lain tanpa ada komunikasi dialogis.

Dalam perkara *a quo* jelas-jelas tanah milik Penggugat dipergunakan  
sebagai tempat usaha dan diatasnya Penggugat mendirikan PT. Duodiv  
Utama yang tentunya memiliki nilai nominal belum termasuk karugian bagi  
belasan pegawai yang harus dibiayai Penggugat dimana dengan adanya  
proyek ini Penggugat jelas akan kehilangan bisnisnya di lahan tersebut.

33. Bahwa lebih jauh pasal 37 UU No.2 Tahun 2012 menyatakan:

*“(1) Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang*

*Halaman 10 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr*



*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."*

Bahwa fakta yang dialami Penggugat tidak sesuai dengan rumusal pasal 37 ayat (1) dimana Tergugat I tidak pernah mengundang Penggugat untuk memusyawarahkan hasil penilaian Turut Tergugat. Bahkan Penggugat-lah yang aktif mempertanyakan, berkali-kali mengirim surat bahkan mendatangi Tergugat I dan Tergugat II kendatipun tidak ada respon dari Tergugat I dan Tergugat II.

Bahwa tidak ada tindakan dan/atau upaya apapun dari Tergugat I dan Tergugat II untuk bermusyawarah dalam rentang waktu 30 hari setelah menyerahkan hasil penilaian Turut Tergugat pada tanggal 25 Mei 2018. ALIH-ALIH BERMUSYAWARAH, TERGUGAT I DAN TERGUGAT II JUSTRU MENGABAIKAN UPAYA PENGGUGAT BERMUSYAWARAH terbukti dengan tidak adanya respon atas surat Penggugat tanggal 31 Mei 2018, surat Penggugat Tanggal 14 September 2018, dan surat tanggal 7 Januari 2019.

34. Bahwa selanjutnya pasal 38 ayat (1) menyatakan:

*"Pasal 38 (1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)."*

Bahwa pasal 38 ini pada prinsipnya memberikan ruang pada warga negara untuk memperjuangkan hak nya melalui mekanisme yang disediakan. Dalam hal ini Penggugat memiliki peluang hukum untuk menguji mekanisme yang dijalankan oleh Para Tergugat.

Namun fakta yang dialami Pengggat adalah dimana Penggugat sebagai warga masyarakat yang awam diarahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, agar mengirimkan surat permohonan keberatan jika tidak sepakat dengan nilai ganti rugi tanpa dijelaskan bahwa permohonan tersebut adalah permohonan yang memuat sengketa contentiosa yang seharusnya didaftarkan sebagai perkara di pengadilan negeri dengan format tertentu

Halaman 11 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr



yang memuat posita dan petitum.

35. Bahwa Tergugat I sebagai bagian dari pemerintah Republik Indonesia juga Tergugat II sebagai BUMN penerima kuasa untuk melaksanakan pembebasan lahan tentunya mengetahui pemahaman hukum yang memadai untuk mengayomi masyarakat dan memberikan pemahaman yang baik dalam hal ini mengenai mekanisme keberatan.
36. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak membuka musyawarah dengan Penggugat mengenai hasil penilaian Turut Tergugat jelas bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I dan Tergugat II yang diatur undang-undang.
37. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menggelapkan informasi mengenai mekanisme keberatan adalah bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I dan Tergugat II dan tentunya melanggar hak subjektif dari Penggugat untuk mengajukan upaya hukum sehingga Penggugat kehilangan hak mengajukan permohonan keberatan.
- Bahwa ketika Penggugat telah cukup mengumpulkan informasi dari pihak lain dan berkonsultasi dengan praktisi hukum Penggugat telah melampaui batas waktu 14 hari untuk mengajukan keberatan sebagaimana mestinya, sehingga sangat logis apabila dikatakan DALAM PERKARA A QUO TELAH TERJADI PENGGELOPAN INFORMASI OLEH TERGUGAT I DAN TERGUGAT II DIMANA PENGGUGAT DIGIRING UNTUK MELAKUKAN UPAYA YANG KELIRU SEHINGGA HAK HUKUM PENGGUGAT TELAH DIKEBIRI DAN DIAMPUTASI.
38. Bahwa Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dengan jelas mengatur tahapan-tahapan pembebasan tanah dengan jelas dan rinci. Adapun perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat :
- 38.1. Turut Tergugat memberikan penilaian harga tanah sama rata padahal objek tanah berbeda-beda posisi, dan menerbitkan dua hasil penilaian berbeda atas satu objek tanah yang sama milik Penggugat;
- 38.2. Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan musyawarah sebagaimana mestinya;
- 38.3. Tergugat I dan Tergugat II secara sengaja melakukan penggelapan informasi dan penyelundupan hukum sehingga mengakibatkan Penggugat kehilangan hak mengajukan keberatan ke pengadilan;
- Kesemuanya adalah perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan kepatutan, kehati-hatian dan ketelitian yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat.

Halaman 12 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr



39. Bahwa meskipun Penggugat tidak bisa melakukan upaya hukum dengan adanya penetapan konsinyasi hasil penyelundupan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II, namun sebagai *ad informandum* mengenai penetapan konsinyasi Putusan Mahkamah Agung No.3757 PK/Pdt/1991 tanggal 6 Agustus 1991 menyatakan bahwa konsinyasi tidak bisa diterapkan dalam pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah.
40. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu :

Kerugian Materil :

Bahwa jika ditinjau dari total biaya penggantian dibagi luas tanah, objek tanah milik Penggugat hanya di harga Rp. 6.488.522,-/meter sementara jika dibandingkan dengan total penggantian tanah lain dibagi luas tanahnya ada yang dihargai Rp. 9.214.944,-/ meter persegi bahkan ada yang mencapai Rp. 13.302.638,-/m<sup>2</sup>. Jika Penggugat perbandingan dengan penggantian kerugian terendah saja yaitu Rp. 9.214.296,-/ meter, maka bagi Penggugat yang notabene memiliki objek lebih depan, layak jika paling tidak ada selisih kekurangan sekitar Rp. 3.000.000/meter x 565m = Rp.1.695.000.000. sehingga total jumlah penggantian seharusnya adalah :

Rp. 3.3.666.015.000 + Rp.1.695.000.000 = Rp.5.361.015.000,-

Terbilang (*lima milyar tiga ratus enam puluh satu juta lima belas ribu rupiah rupiah*).

Atau jika mengikuti asumsi rincian perhitungan Turut Tergugat, maka setidaknya Penggugat berhak untuk:

- 1) mendapatkan harga yang lebih pada item “indikasi nilai tanah” sebagaimana harga pada nilai sisa tanah yaitu Rp. 4.014.400/m<sup>2</sup> dikarenakan tanah Tergugat memiliki posisi strategis yaitu di pinggir jalan yang secara *common sense* bahkan diakui Tergugat II harga nya lebih tinggi dibanding tanah yang masuk ke dalam.
- 2) Mendapatkan harga lebih untuk “Kerugian non fisik premium” yaitu Rp. 1.500.000.000,- yang mencakup:
  - a) Adanya potensi kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi mengingat Penggugat membangun usaha di lokasi tersebut tidak instan namun membutuhkan waktu dan biaya termasuk mendirikan Perseroan Terbatas (PT) rekrutment SDM,





b) kerugian emosional (solatium).

- 3) Mendapatkan tambahan harga untuk item lainnya sebagai bentuk respon dari hasil penilaian Turut Tergugat sehingga dapat diuraikan sebagai berikut:

Indikasi Nilai Tanah	2,268,136,000.00
Indikasi Nilai Bangunan	680,473,000.00
Indikasi Nilai Pelengkap	100,940,739.00
Lainnya	
Indikasi Nilai Tanaman	499,776.00
Rincian Non Fisik	
Kerugian Non Fisik	1,500,000,000.00
Premium	
Kerugian Non Fisik	392,965,232.00
Transaksi	
Kerugian Lainnya	217,007,253.00
Kompensasi Masa Tunggu	200,993,000.00
Total Fisik Non Fisik	5,361,015,000.00

Adapun Tergugat II telah menitipkan uang penggantian melalui upaya konsinyasi di Pengadilan negeri Cikarang sebesar Rp. 3.666.015.000,- sehingga dengan penggantian tersebut Penggugat mengalami kerugian materil sebesar: Rp.1.686.000.000,- (*satu milyar enam ratus delapan puluh enam juta rupiah*)

1. Selain itu secara pertumbuhan usaha Penggugat mengalami kerugian selama dua tahun akibat tidak jelasnya proyek tersebut dimana sejak tahun 2016 hingga tahun 2018 usaha Penggugat menjadi mandeg karena ketidakjelasan proyek pembebasan lahan tersebut, padahal sebelum disosialisasikannya proyek Penggugat telah berencana membangun pabrik di tanah tersebut untuk mengejar target produksi dan penjualan air sebanyak 3000 galon/ hari. Dengan target tersebut jika dihitung berdasarkan laporan laba rugi tahun 2018, usaha Penggugat telah menghasilkan Rp. 55.383.920/bulan dan jika Penggugat dapat merealisasikan pembangunan pabrik untuk menambah kapasitas produksi maka akan menghasilkan tambahan keuntungan per bulannya Sekitar Rp. 30.000.000 (*tiga puluh juta rupiah*) X 24 bulan = Rp. 720.000.000 (*tujuh ratus dua puluh juta rupiah*) dimana dengan permasalahan ini target tersebut tidak bisa terealisasi.

Total kerugian materil Rp.1.695.000.000,- + Rp. 720.000.000 =

Rp. 2.415.000.000 (*dua milyar empat ratus lima belas juta rupiah*)

Kerugian Immateril :

Selain kerugian materil, Penggugat juga mengalami kerugian immaterial,



dimana terkatungnya proyek dan macetnya usaha Penggugat menyebabkan rasa tidak nyaman, was-was tertekan psikologis dikarenakan beban menanggung karyawan sejumlah 17 orang yang bukan hanya tertekan aspek materi harus menggaji, namun juga mempertimbangkan 17 orang nasib karyawan yang memiliki beban tanggungan keluarga, dimana kerugian immaterial ini Penggugat menuntut agar Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat membayar sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar Rupiah).

Sehingga total kerugian yang diderita oleh PENGUGAT adalah sejumlah:

Materiil :

Rp. 1.695.000.000

Rp. 720.000.000 +

Rp. 2.415.000.000

Imateriil :

Rp. 5.000.000.000 +

TOTAL Rp. 7.415.000.000,-

(tujuh milyar empat ratus lima belas juta rupiah).

Yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan Turut Tergugat

41. Bahwa gugatan PENGUGAT ini berdasarkan bukti-bukti yang cukup kuat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, sehingga Penggugat mohon agar dalam putusan ini dapat dilaksanakan Putusan *a quo* terlebih dahulu, walaupun TERGUGAT I, TERGUGAT II dan Turut Tergugat memajukan atau terdapat upaya hukum Banding, *Verzet* maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij Vorraad*).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan juga mengacu pada irah-irah "demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa" yang memiliki cita yang luhur maka PENGUGAT mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Cikarang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini agar berkenan memanggil para pihak untuk menghadap di persidangan pada hari yang ditentukan untuk memeriksa dan mengadili kemudian menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

#### PRIMER

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum TERGUGAT I TERGUGAT II dan Turut Tergugat bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan Turut Tergugat untuk

Halaman 15 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan ganti rugi kepada PENGUGAT, secara tanggung renteng dengan rincian kerugian sebagai berikut :

Materiil :

Rp. 1.695.000.000

Rp. 720.000.000 +

Rp. 2.415.000.000

Imateriil :

Rp. 5.000.000.000 +

TOTAL Rp. 7.415.000.000,-

(tujuh milyar empat ratus lima belas juta rupiah)

4. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;
5. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari TERGUGAT I TERGUGAT II dan Turut Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) ;

Atau

## SUBSIDEIR

Apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) demi keuntungan PENGUGAT;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Rechtika Dianita, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Juni 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum surat gugatan Penggugat dibacakan, Penggugat menyatakan akan memberikan perubahan dan perbaikan dalam surat gugatannya tertanggal 03 Juli 2019, yang berbunyi sebagai berikut :

Halaman 16 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr

### 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)



1. Pada halaman 6 paragraf pertama yang menjelaskan tanah milik Ma'ruf, luas tanah diperbaiki menjadi 106 m<sup>2</sup> sehingga dalam gugatan diperbaiki menjadi: Bahwa untuk bidang tanah No.48 dihitung nilai penggantian wajar adalah Rp.976.784.000 yang apabila dibagi dengan luas tanah 106 m<sup>2</sup> maka nilai ganti kerugian adalah Rp. 9.214.944,-/m<sup>2</sup>.
2. Pada halaman 6 mengenai perhitungan bidang milik Ade Jakaria, diperbaiki di bagian nilai Total (fisik dan non fisik), nilai pembulatan, nilai penggantian wajar, dan di bagian penjelasan sehingga diperbaiki menjadi:

Nomor Bidang / Rincian	: 55
Nama Pemilik	: ADE JAKARIA
Luas Tanah Yang Terkena (m <sup>2</sup> )	: 72
Luas Bangunan Sesuai DNP (m <sup>2</sup> )	: 218
RINCIAN INDIKASI NILAI FISIK	
Indikasi Nilai Tanah	: Rp. 237.124.80
Indikasi Nilai Bangunan	: Rp. 244.757.19
Indikasi Nilai Sarana Pelengkap Lainnya	: Rp. 43.805.343
Indikasi Nilai Tanaman	: Rp. 1.984.047

RINCIAN INDIKASI NILAI NON FISIK

Kerugian Non-Fisik Premium	: Rp. 315.318.29
Kerugian Non-Fisik Biaya Transaksi	: Rp. 37.313.272
Kerugian Lainnya	: Rp. 50.922.800
Kompensasi Masa Tunggu	: Rp. 26.653.758
Total (fisik dan non fisik)	: Rp. 957.789.51
Pembulatan	: Rp. 957.789.00
Nilai Penggantian Wajar	: Rp. 957.789.00

Bahwa untuk bidang tanah No.55 dihitung nilai penggantian wajar adalah Rp. 957.789.000 yang apabila dibagi dengan luas 72 m<sup>2</sup> tanah maka nilai ganti kerugian adalah Rp. 13.302.625,-/m<sup>2</sup>.

3. Bahwa pada halaman 6 poin 11.7, hasil pembagian dari nilai total penggantian dibagi dengan luas tanah milik Penggugat diperbaiki sehingga menjadi:

Bahwa terlepas dari item non fisik premium yang tidak Penggugat ketahui parameter perhitungannya, angka tersebut apabila dibandingkan dengan nilai ganti kerugian Penggugat yaitu penjumlahan appraisal pertama dan kedua sebesar Rp. 3.666.015.000,- jika secara langsung dibagi dengan luas tanah milik Penggugat seluas 565m<sup>2</sup> maka nilai rata-



rata per meter ganti kerugian Penggugat hanyalah sebesar Rp. 6.488.522,.

4. Bahwa pada halaman 12 tentang kerugian materil angka 1, nilai objek tanah per/m diperbaiki atau disesuaikan dengan hasil pembagian pada poin 11.7 dan nilai penggantian tanah lain diperbaiki sesuai hasil pembagian pada halaman 6 gugatan Penggugat, tanpa merubah nilai selisih kerugian Penggugat yaitu Rp.3.000.000/m<sup>2</sup> sehingga kerugian materil angka satu diperbaiki menjadi:

Bahwa jika ditinjau dari total biaya penggantian dibagi luas tanah, objek tanah milik Penggugat hanya di hargai Rp. 6.488.522,-/meter sementara jika dibandingkan dengan total penggantian tanah lain dibagi luas tanahnya ada yang dhargai Rp. 9.214.944,-/ meter persegi bahkan ada yang mencapai Rp. 13.302.638,-/m<sup>2</sup>. Jika Penggugat perbandingan dengan penggantian kerugian terendah saja yaitu Rp. 9.214.296,-/ meter, maka bagi Penggugat yang notabene memiliki objek lebih depan, layak jika paling tidak ada selisih kekurangan sekitar Rp. 3.000.000/meter X 565m = Rp. 1.695.000.000. sehingga total jumlah penggantian seharusnya adalah :

$Rp. 3.366.015.000 + Rp. 1.695.000.000 = Rp.5.361.015.000,-$   
*Terbilang (lima milyar tiga ratus enam puluh satu juta lima belas ribu rupiah).*

5. Bahwa halaman 12 asumsi pada poin kerugian materil paragraf 2 tetap dan diperbaiki pada rincia item pada poin 3) sesuai perhitungan kerugian materil pada paragraf pertama tentang kerugian materil. Sehingga menjadi:

Indikasi Nilai Tanah	2.268.136.000,00
Indikasi Nilai Bangunan	680.473.000,00
Indikasi Nilai Pelengkap Lainnya	100.940.739,00
Indikasi Nilai Tanaman	499.776,00
Rincian Non Fisik	
Kerugian Non Fisik Premium	1.500.000.000,00
Kerugian Non Fisik Transaksi	392.965.232,00
Kerugian Lainnya	217.007.253,00
Kompensasi Masa Tunggu	200.993.000,00
Total Fisik Non Fisik	5.361.015.000,00

6. Bahwa pada halaman 13 paragraf pertama diperbaiki menjadi:

Adapun Tergugat II telah menitipkan uang penggantian melalui upaya konsinyasi di Pengadilan Negeri Cikarang sebesar Rp. 3.666.015.000,- sehingga dengan penggantian tersebut Penggugat mengalami kerugian materil sebesar:

*Halaman 18 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr*





5.361.015.000 - 3,666,015,000 =

Rp.1.695.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh lima juta rupiah)

7. Bahwa pada halaman 13 poin 2 dibagian penjumlahan total kerugian materiil diperbaiki menjadi:

Total kerugian materiil Rp.1.695.000.000,- + Rp. 720.000.000 = Rp. 2.415.000.000 (dua milyar empat ratus lima belas juta rupiah)

8. Bahwa total kerugian materiil immateriil pada halaman 13 diperbaiki menjadi:

Materiil:

Rp. 1.695.000.000

Rp. 720.000.000 +

Rp.

2.415.000.000

Imateriil:

Rp. 5.000.000.000 +

TOTAL Rp. 7.415.000.000,-

(tujuh milyar empat ratus lima belas juta rupiah).

9. Bahwa pada halaman 14 petitum primair seluruhnya tetap adapun rincian pada angka 3 disesuaikan sebagai berikut:

Materiil:

Rp. 1.695.000.000

Rp. 720.000.000 +

Rp. 2.415.000.000

Imateriil:

Rp. 5.000.000.000 +

TOTAL Rp. 7.415.000.000,- (tujuh milyar empat ratus lima belas juta rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil guatan yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat.

2. Gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur Libel).

- a. Bahwa yang menjadi dasar Gugatan Penggugat adalah bidang tanah Penggugat yang terkena lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta- Bandung

Halaman 19 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana Penggugat telah menerima Undangan dari Tergugat I tanggal 5 April 2018 dan 25 Mei 2018 yaitu undangan musyawarah bentuk ganti kerugian atas bidang tanah Penggugat dengan Nomor Bidang 16 atas nama Syarifudin yang telah ditetapkan oleh Turut Tergugat.

Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka seharusnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan Permohonan bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena itu kami dari Tergugat I memohon pada Majelis agar gugatan Penggugat ditolak.

- b. Bahwa Tergugat I telah menerima perbaikan gugatan dari Penggugat dan setelah membaca dan meneliti secara cermat akan perbaikan gugatan tersebut maka pada dasarnya Penggugat telah merubah materi gugatan sehingga kami menyatakan dengan tegas agar gugatan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim Yang Terhormat.

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Ekepsi secara mutatis-mutandis sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa dari Tergugat I tidak akan menjawab satu persatu dalil-dalil Penggugat yang terkait dengan Tergugat I tetapi kami akan menjawab secara keseluruhan.
3. Bahwa dasar dari gugatan Penggugat karena adanya keberatan besaran ganti kerugian tanah yang terkena Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta-Bandung atas bidang tanah Penggugat dengan peta bidang Nomor 16, luas 520 M2 dan luas sisa tanah 45 M2, yang terletak di Desa Lambangsari Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi sehingga kami pun akan menjawab dengan dasar gugatan permohonan.
4. Bahwa dalam rangka realisasi rencana pengadaan tanah untuk Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta - Bandung dengan kebutuhan lahan seluas  $\pm 669,63$  Ha (lebih kurang enam ratus enam puluh sembilan koma enam puluh tiga hektar), maka untuk memenuhi pengadaan tanah perlu penetapan Keputusan Gubernur Jawa Barat tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta - Bandung, dengan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 593/Kep.793-Pem ksm/2017, tanggal 07

Halaman 20 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr

### 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

September 2017. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta - Bandung untuk Kabupaten Bekasi, meliputi:

- > Kecamatan Tambun Selatan, terdiri atas :
  - Kelurahan Jatimulya;
  - Desa Lambangsari;
  - Desa Lambang Jaya
- > Kecamatan Cibitung, yang meliputi Desa Cibuntu
- > Kecamatan Cikarang Barat, yang meliputi:
  - Desa Gandasari;
  - Desa Gandamekar
  - Desa Danau Indah.
- > Kecamatan Cikarang Selatan yang meliputi:
  - Desa Sukaresmi,
  - Desa Pasirsari
  - Desa Cibatu
- > Kecamatan Cikarang Pusat, yang meliputi:
  - Desa Jayamukti,
  - Desa Hegarmukti
  - Desa Pasir Tanjung
  - Desa Pasir Ranji
- > Kecamatan Cikarang Utara yang meliputi Desa Wangun Harja.

5. Bahwa dengan penetapan lokasi pengadaan tanah untuk Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta - Bandung oleh Gubernur Jawa Barat, maka untuk pengadaan tanah dilakukan oleh Kantor Wilayah Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Daerah Provinsi Jawa Barat. Bahwa dengan mempertimbangkan efesiensi, efektifitas, kondisi geografis dan sumber daya manusia, oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor : 198/Kep-32.15/X/2017 tanggal 5 Oktober 2017 tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta - Bandung untuk wilayah Kabupaten Bekasi sebagaimana yang telah dipaparkan pada point 4 (empat) di atas.

6. Bahwa sebagai tindak lanjut dari Keputusan Kakanwil BPN Provinsi

Halaman 21 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr

#### 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

Jawa Barat tentang penunjukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta Bandung, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi telah membentuk Susunan Keanggotaan

Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta - Bandung Nomor 142/Kep-32.16/X/2017 yang bertugas untuk :

- a. Penyiapan pelaksanaan;
- b. Inventarisasi dan identifikasi
- c. Penetapan penilai
- d. Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian
- e. Pemberian ganti kerugian
- f. Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus
- g. Penitipan ganti kerugian
- h. Pelepasan objek pengadaan tanah
- i. Pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan objek pengadaan tanah
- j. Pendokumentasian peta bidang, daftar nominative dan data administrasi pengadaan tanah dan penyerahan hasil pengadaan tanah.

Bahwa Surat Keputusan Nomor 142/Kep-32.16/X/2017 tersebut mengalami perubahan susunan keanggotaan pelaksana pada tanggal 9 April 2019 Nomor 98/KEP-32.16/IV/2018 dengan tugas yang sama.

7. Dengan terbentuknya keanggotaan pelaksana, tahap selanjutnya adalah membentuk satuan tugas inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (Satgas A) dan Satuan Tugas inventarisasi dan Identifikasi pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah (Satgas B). Satuan Tugas (Satgas A) mempunyai tugas :

- a. Pengukuran batas keliling lokasi pengadaan tanah
- b. Pengukuran bidang perbidang
- c. Menghitung, menggambar bidang perbidang dan batas keliling
- d. Pemetaan bidang perbidang dan batas keliling bidang tanah.

Satuan Tugas B (Satgas B) bertugas untuk mengumpulkan data paling kurang berisi tentang :

Halaman 22 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr

#### 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

- e. Nama, pekerjaan, dan alamat pihak yang berhak
  - f. Nomor Induk Kependudukan (NIK) atau identitas diri lainnya pihak yang berhak
  - g. Bukti penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah
  - h. Letak tanah, luas tanah, dan nomor identifikasi bidang, status tanah dan dokumennya
  - i. Jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah
  - j. Penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan dan atau atau benda lain yang berkaitan dengan tanah
  - k. Pembebanan hak atas tanah dan ruang atas dan ruang bawah tanah. Dimana pembebanan biaya pelaksanaan anggaran dibebankan pada anggaran korporasi PT. Pilar Sinergi BUMN Indonesia.
8. Tahapan berikutnya yang dilaksanakan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah adalah dengan menetapkan Penilai Publik, dengan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta - Bandung tanggal 18 Desember 2017 Nomor 163/KEP-32.16/XII/2017, menetapkan Kantor Jasa Penilai Publik Mutaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan (MBPRU) sebagai Penilai Ganti Kerugian pada Kegiatan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta - Bandung di wilayah Kabupaten Bekasi.
9. Bahwa KJPP Mutaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan dalam melaksanakan tugasnya berdasarkan peta bidang tanah, daftar nominatif dan data yang diperlukan untuk bahan penilaian yang diterima dari Termohon I dan nilai ganti kerugian yang dinilai oleh Turut Tergugat merupakan nilai pada saat Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum merupakan *nilai tunggal* untuk bidang per bidang tanah yang akan dijadikan *dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian* dimana mereka bertanggung jawab baik secara administrasi, maupun pidana.
10. Pasal 65 ayat (1) Peppres Nomor 71 Tahun 2012 dinyatakan "Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang perbidang tanah, meliputi:
- a. tanah;
  - b. ruang atas tanah dan bawah tanah;

Halaman 23 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai,

Atas dasar penilaian tersebut dan berpedoman pada Juknis SPI 306, KJPP MBPRU mengadakan penilaian pada bidang 6 dan sisa tanah seluas 45 M2.

Bahwa berdasarkan uraian yang telah disampaikan sebagaimana tersebut di atas kami dari Tergugat II memohon pada Majelis Hakim yang Terhormat memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- > Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- > Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- > Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya serta membebaskan biaya yang timbul pada Penggugat atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon memutuskan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

I Gugatan Penggugat merupakan Error in Persona :

1. Bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat namun tidak ada satupun dalil dalam gugatan Penggugat baik dalam uraian perbuatan melawan hukumnya ataupun dalam uraian kerugian Penggugat yang menunjukkan bahwa adanya hubungan hukum antara perbuatan Tergugat II dengan Penggugat yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat baik kerugian materiil maupun imateril.
2. Bahwa Gugatan yang disampaikan Penggugat adalah mengenai ganti kerugian atas tanah Penggugat dalam kegiatan Pengadaan tanah untuk Kereta Cepat Jakarta Bandung yang kegiatan pengadaan tanahnya menggunakan skema UU No 2 tahun 2012 yang artinya Penggugat memperlakukan PROSES pelaksanaan pengadaan tanah dan penilaian, dimana Tergugat II memiliki posisi sebagai instansi pemohon tanah (sesuai seperti dengan yang dituangkan oleh Penggugat dalam Gugatannya halaman 3 poin 4) yang bukan termasuk kedalam Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dalam proses pengadaan tanah sebagaimana

Halaman 24 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr



diatur dalam UU No 2 tahun 2012 pasal 27 ayat (1) yang menyebutkan :

*“Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 ayat (1). Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan”*

Dari bunyi pasal tersebut sebenarnya sudah bisa dipahami bahwa pelaksanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan, bukan oleh instansi pemohon tanah. Hal ini dapat lebih dipahami dalam Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 pasal 49 :

- 1) Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Kepala BPN
- 2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN selaku Ketua Pelaksana pengadaan tanah
- 3) Susunan keanggotaan pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang berunsurkan paling kurang :
  - a. Pejabat yang membidangi urusan pengadaan tanah dilingkungan Kantor Pertanahan;
  - b. Kepala kantor pertanahan setempat pada Lokasi pengadaan tanah
  - c. Pejabat satuan kerja perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan
  - d. Camat setempat pada lokasi pengadaan tanah ; dan
  - e. Lurah/Kepala desa atau nama lain pada lokasi pengadaan tanah

Sangat jelas dari ketentuan tersebut bahwa Tergugat II sebagai Instansi Pemohon Tanah tidak termasuk kedalam panitia pengadaan tanah, namun dalam isi gugatan, Penggugat selalu menempatkan Tergugat II seperti panitia pengadaan tanah yang memiliki peran aktif dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Berdasarkan alasan hukum tersebut diatas maka secara yuridis gugatan Penggugat yang ditujukan kepada PT. PSBI sebagai Tergugat II adalah gugatan error in Persona, dengan demikian cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## II. Gugatan Penggugat Kabur (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)

1. DASAR HUKUM YANG DIDALILKAN PENGUGAT DALAM GUGATAN DIARTIKAN TIDAK BERDASARKAN KETENTUAN

Halaman 25 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr



Beberapa contoh yang dapat kami ambil dari liarnya pengertian pasal yang diungkapkan Penggugat dapat kami sampaikan sebagai berikut :

Pada poin 33 halaman 10 gugatan dinyatakan :

“bahwa berdasarkan fakta yang dialami Penggugat tidak sesuai dengan rumusan pasal 37 ayat (1) dimana Tergugat I tidak pernah mengundang Penggugat untuk memusyawarahkan hasil penilaian Turut Tergugat”

Dalil tersebut sungguh sangat membingungkan, karena Penggugat pada poin 6 halaman 3 gugatannya menyatakan “Bahwa kemudian pada tahun 2018 terdapat dua kali undangan lagi dari Tergugat I yaitu pada tanggal 5 April 2018 dan 25 Mei 2018 dan keduanya adalah **undangan musyawarah** bentuk ganti kerugian pengadaan tanah kereta cepat Jakarta Bandung tersebut”

Dari isi gugatan itu sendiri nampak jelas saling bertentangan isinya yang mengindikasikan Penggugat tidak konsisten dalam mendalilkan fakta yang ada. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah tidak mempunyai dasar hukum sehingga gugatan menjadi tidak jelas atau kabur.

## 2. PETITUM TIDAK JELAS

Bahwa dalam petitum yang dimintakan pengugat dalam gugatannya adalah *suatu hal yang keliru* untuk dimintakan dalam Gugatan Perbuatan melawan hukum

Dalam petitum gugatannya pengugat meminta majelis Hakim untuk menetapkan nilai ganti kerugian, hal ini jelas keliru karena untuk permasalahan atas nilai ganti kerugian telah diatur secara khusus yakni dapat diajukan dalam bentuk permohonan keberatan melalui Pengadilan Negeri setempat sebagaimana ketentuan pasal 38 UU no 2 tahun 2012

Bahwa berdasarkan uraian diatas sudah jelas apa yang dimintakan Penggugat dalam petitumnya adalah keliru dan tidak jelas maka udah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

MENGENAI PROYEK KERETA CEPAT JAKARTA BANDUNG (KCJB)

1. Bahwa menurut ketentuan Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum:
  - a. Pasal 1 angka 6, yang dimaksud dengan Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang Harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat”

Halaman 26 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Pasal 10 huruf b "Tanah untuk Kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api"
2. Bahwa pemerintah merasa sangat perlu meningkatkan pelayanan transportasi untuk mendukung pembangunan di wilayah Jakarta – Bandung untuk itu perlu dilakukan percepatan penyelenggaraan prasarana dan sarana Kereta Cepat antara Jakarta dan Bandung sebagaimana tercantum dalam pertimbangan Peraturan Presiden Republik Indonesia No 107 Tahun 2015 tentang Percepatan Prasarana dan sarana Kereta Cepat antara Jakarta dan Bandung
3. Bahwa Kereta Cepat Jakarta Bandung adalah termasuk ke dalam Proyek Strategis Nasional (PSN) sebagaimana tercantum dalam lampiran Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Proyek Strategis Nasional nomor urut 60.
4. Bahwa mengingat proyek kereta api cepat adalah proyek strategis nasional yang mendapat perhatian khusus dari pemerintah yang mempunyai tenggat waktu penyelesaian maka pelaksanaan proyek pembangunan tidak dapat ditunda, termasuk dengan adanya Gugatan dari Penggugat kepada Pengadilan Negeri Cikarang ini.
5. Bahwa upaya percepatan pengadaan tanah untuk pembangunan proyek kereta api cepat sebagaimana dicanangkan oleh pemerintah, pihak PSBI telah mengajukan permohonan kepada Tergugat I sebagai panitia pengadaan dan menunjuk Turut Tergugat sebagai pihak independen selaku penilai besaran ganti rugi dalam pengadaan tanah proyek dimaksud.
6. Bahwa Tergugat II adalah Perseroan Terbatas yang merupakan konsorsium 4 BUMN yang mendapat penugasan khusus dari Presiden sebagaimana perpres nomor 107 tahun 2015 tentang tentang Percepatan Penyelenggaraan prasarana dan sarana Kereta Cepat antara Jakarta – Bandung.

## MENGENAI PELAKSANAAN MUSYAWARAH

7. Bahwa selain dalam pasal 37 ayat (1) UU no 2 tahun 2012 yang menyebutkan :

*"Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang*

*Halaman 27 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr*



*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"*

Bahwa mengenai musyawarah tersebut dijelaskan lebih lanjut dalam ketentuan sebagaimana tercantum dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum:

*Pasal 68 ayat (3) :*

*"Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 65 ayat (1)."*

Berdasarkan ketentuan tersebut, adalah suatu hal yang sangat keliru apabila penggugat mengartikan kata Musyawarah sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan perkara A quo halaman 3, karena dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, musyawarah yang dimaksud adalah terbatas sebagaimana yang dituangkan dalam pasal 68 ayat (3) Perpres 71 tahun 2012 tersebut diatas yaitu hanya terbatas pada penawaran bentuk ganti rugi, bukan besaran dari nilai Ganti Kerugian, dan dalam musyawarah tersebut pemohon sudah menyetujui bentuk ganti rugi yang akan diterima adalah berbentuk uang, hal ini sudah sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 36 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dan juga pasal 74 ayat (1) Perpres 71 Tahun 2012

*"Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk :*

- a. Uang*
- b. Tanah pengganti*
- c. Permukiman kembali*
- d. Kepemilikan saham; atau*
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak"*

8. Sehingga adalah sebuah pemahaman yang sangat keliru apabila Penggugat mengartikan musyawarah dalam proses Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagai proses dialog atau tawar menawar tentang besaran nilai ganti kerugian (poin 7 halaman 3 gugatan perkara aquo) karena sudah

*Halaman 28 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr*





sangat jelas didalam pasal 68 ayat (3) Perpres 71 tahun 2012 tersebut diatas yaitu hanya terbatas pada penawaran bentuk ganti rugi, bukan besaran dari nilai Ganti Kerugian, apalagi proses tawar menawar.

Bahwa musyawarah sudah dilaksanakan oleh pelaksana Pengadaan Tanah (Tergugat I) bersama pihak PT. PSBI selaku pemohon tanah (Tergugat II) tanggal 5 April 2018 dan 25 Mei 2018 dan dihadiri oleh Penggugat sebagaimana daftar hadir yang membuktikan bahwa pihak Penggugat sudah menghadiri musyawarah tersebut dan pelaksanaan Pengadaan Tanah sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## KEBERATAN ATAS NILAI GANTI KERUGIAN

Pada pokoknya gugatan dari Penggugat adalah mengenai masalah tidak terima atas nilai ganti kerugian, yang sebenarnya adalah merupakan hasil kerja perhitungan dari pihak lain, dalam hal ini yaitu Turut Tergugat selaku Penilai dalam Pengadaan Tanah untuk proyek Kereta Cepat antara Jakarta – Bandung, namun demikian Tergugat II akan tetap menjawab dalil Penggugat sebagai berikut :

9. Bahwa Tergugat II telah mengajukan permohonan Pelaksanaan pengadaan tanah Untuk proyek Pembangunan Kereta Cepat Jakarta – Bandung. Dimana selanjutnya proses pengadaan tanah dilaksanakan oleh panitia pengadaan tanah dan hasil perhitungan ganti kerugian dilakukan oleh Turut Tergugat, dan Tergugat II hanya akan membayar sebagaimana hasil perhitungan dari Turut Tergugat.
10. Bahwa Turut Tergugat KJPP MBPRU adalah penilai independen yang menurut Tergugat II memiliki kredibilitas dan kualitas dipertanggungjawabkan kinerjanya.
11. Bahwa terhadap nilai ganti kerugian yang dikeluarkan oleh Konsultan Jasa Penilai Publik MBPRU (Turut Tergugat), Tergugat II beranggapan bahwa prosesnya sudah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang ada sehingga hasil penilaiannya dapat dipergunakan sebagai Nilai Penggantian Wajar yang menjadi dasar nilai ganti kerugian kepada Pemohon atas bidang tanah yang terkena proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung.
12. Bahwa dalam permohonan a quo penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah dengan luas 565 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Lambangsari, kecamatan Tambun Selatan



Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, sedangkan yang terkena proyek Kereta Cepat Jakarta – Bandung adalah seluas 520 m<sup>2</sup>, sehingga timbul tanah sisa seluas 45 m<sup>2</sup> yang juga dihitung dan disetujui untuk ikut dibayarkan meskipun Tergugat II tidak membutuhkan tanah tersebut karena tidak termasuk ke dalam trase Kereta Cepat Jakarta Bandung, hal ini menunjukkan bahwa Tergugat II memiliki itikad baik dan menghargai hak-hak keperdataan dari Penggugat.

13. Ada satu hal yang kami patut pertanyakan terhadap hasil penghitungan sendiri oleh Penggugat adalah atas dasar keahlian apa pemohon dapat melakukan penghitungan penilaian terhadap asset miliknya sendiri dan beberapa contoh nilai ganti rugi pada bidang tanah lainnya, sementara Penggugat bukanlah seorang Penggugat dalam menentukan nilai rata-rata permeter membagi Nilai Penggantian Wajar (NPW) dengan luas hanya jelas sangat keliru karena untuk menilai asset hal tersebut amat dipengaruhi oleh lokasi tanah, tegakan diatas tanah termasuk kualitas dan luas bangun serta tanaman atau tegakan lainnya yang tentu berbeda-beda setiap bidangnya sebagaimana disebutkan dalam pasal 33 UU no 2 tahun 2012

*“Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:*

- a. tanah;*
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;*
- c. bangunan;*
- d. tanaman;*
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau*
- f. kerugian lain yang dapat dinilai. “*

Sehingga kurang tepat apabila Penggugat membandingkan Nilai Penggantian Wajar miliknya dengan milik orang lain yang sudah tentu posisinya berbeda.

14. Adapun mengenai perbandingan Penggugat tersebut antara tanah miliknya dibandingkan dengan pemilik tanah yang lokasinya berdekatan dengan Penggugat, maka kami Tergugat II tidak akan menanggapi lebih jauh karena kami tidak memiliki spesifikasi keahlian penilaian untuk menjawab hal tersebut, namun kami meyakini bahwa

Halaman 30 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat selaku Penilai bersertifikat memiliki dasar pengetahuan cara penilaian dan alasan tepat mengenai hal tersebut, karena pada dasarnya tiap lokasi tidak bisa disama ratakan nilai ekonomisnya meskipun lokasinya berdekatan.

Karena seperti kita ketahui bersama, untuk menjadi seorang profesi penilai diharuskan memiliki dasar pengetahuan, pengalaman dan keahlian sebagai penilai yang sudah barang tentu tidak dapat dilakukan oleh orang awam. Bahkan untuk mendapatkan izin menjadi seorang profesi penilaipun harus didapatkan dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia setelah melalui beberapa test dan persyaratan yang tidak mudah, yang artinya tidak dapat secara sepihak Penggugat melakukan penilaian sendiri terhadap asset miliknya sendiri. Oleh karena itu menurut kami penilaian yang didalilkan oleh Penggugat dalam petitum sebesar total Rp. 7.688.000.000 (tujuh milyar enam ratus delapan puluh delapan juta ribu rupiah) untuk nilai ganti rugi terhadap tanah dan bangunan diatas tanah seluas 565 m<sup>2</sup> dalam gugatannya adalah nilai irasional yang tidak dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, karena untuk dapat menerbitkan hasil Nilai Penggantian Wajar, harus dilakukan dengan keahlian seorang penilai dengan menggunakan metodologi yang diatur dalam Standar Penilai Indonesia 306 (SPI 306) yang secara khusus mengatur mengenai penilaian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, bukan hanya dengan rekaan sesuka hati seperti yang diajukan oleh Penggugat.

## DALIL PENGGUGAT MENGENAI TANGGAL PENILAIAN DALAM LEMBAR NILAI PENGANTIAN WAJAR (NPW)

15. Bahwa dalam poin 11 halaman 4-6 Penggugat mendalilkan adanya kejanggalan terhadap tanggal hasil penilaian yang diterima Penggugat yaitu tanggal 07 September 2017, terhadap dalil ini dapat kami sampaikan bahwa semestinya Penggugat dan kuasa hukumnya membaca lebih jauh lagi peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu :

pasal 34 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa

*"Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 33 merupakan nilai pada saat Pengumuman penetapan*

*Halaman 31 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr*

### 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)



## Lokasi “

Penetapan Lokasi yang diterbitkan oleh Gubernur Jawa Barat sebagaimana tertuang dalam Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor : 593/Kep.793-Pemksm/2017 tertanggal 7 September 2017.

Sehingga penanggalan yang tercantum dalam hasil perhitungan dari Turut Tergugat menggunakan tanggal pada saat penetapan lokasi sebagaimana diatur pada poin 5.6 Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306)

*“Tanggal Penilaian menggunakan tanggal pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sesuai dengan yang ditetapkan dalam peraturan perundang undangan”*

Dengan demikian jelaslah bahwa tanggal yang tertera dalam hasil perhitungan KJPP MBPRU (turut Tergugat) atas bidang tanah milik Penggugat bukanlah membuktikan bahwa penghitungan dilakukan sebelum tim pelaksana pengadaan tanah melakukan survey dan pengukuran sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, namun itu merupakan tanggal penilaian seperti yang diatur dalam SPI 306 yang menjadi acuan Penilai dalam melaksanakan tugasnya menilai dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Adapun pelaksanaan inspeksi dilakukan tentu saja setelah terbit penetapan dari Tergugat I yang menyatakan Turut Tergugat sebagai Penilai, yang artinya pelaksanaan inspeksi dan penilaian yang dilakukan oleh penilai dilakukan setelah terbit Surat Penetapan dari Lembaga Pertanahan sehingga pelaksanaan inspeksi dan penilaian tersebut memiliki dasar hukum yang jelas dan benar.

Bahwa dengan demikian sudah sangat jelas sekali penulisan tanggal dalam hasil penilaian yang dilakukan oleh Turut Tergugat sudah sesuai dengan aturan yang berlaku.

Nilai pasar adalah harga pada saat Tanggal Penetapan Lokasi yang menjadi acuan dari penilai untuk menentukan harga pasar untuk kemudian dilakukan penyesuaian (adjustment) dengan komponen-komponen sebagaimana diatur dalam SPI 306 hingga akhirnya dapat diperoleh Nilai Penggantian yang Wajar yang kemudian diserahkan kepada pemilik tanah pada saat penyampaian hasil penilaian dalam musyawarah. Penyesuaian (Adjustment) itulah yang menyesuaikan harga sejak tanggal penilaian hingga saat diteruskannya hasil penilaian kepada pemilik tanah.



16. Bahwa dalam gugatan A quo dalam poin 11.1 halaman 4, Penggugat mempermasalahkan adanya perbedaan waktu penyampaian hasil penilaian terhadap tanah yang terkena trase dengan tanah sisa, terhadap dalil tersebut dapat kami sampaikan bahwa memang tahapan penilaian terhadap tanah sisa adalah seperti demikian, tanah yang dibutuhkan yang terlebih dahulu dinilai, sementara terhadap tanah sisa diajukan setelah adanya permohonan pemilik tanah yang dilanjutkan dengan adanya persetujuan/rekomendasi dari panitia pengadaan tanah yang menyetujui dibayarkannya tanah sisa. Karena yang menjadi prioritas tanah untuk dibebaskan adalah tanah yang akan dipergunakan, sementara terhadap sisa tanah yang ada, maka hal tersebut dikembalikan lagi kepada pemilik tanah apakah akan tetap mempertahankan tanahnya tersebut atau akan meminta untuk dibebaskan juga, meskipun permohonan pemilik tanah ini belum tentu langsung dikabulkan dengan memperhatikan manfaat bagi negara dan keuangan negara yang ada.

17. Dalam melaksanakan tugasnya dalam melakukan penilaian dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, seorang penilai wajib mengacu kepada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum beserta peraturan perundangan turunannya serta Standar Penilai Indonesia 306 (SPI 306) yang merupakan acuan wajib bagi Penilai seluruh Indonesia dalam melaksanakan tugasnya dalam menilai dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

18. Bahwa Turut Tergugat dalam melaksanakan penghitungan ganti kerugian berdasarkan pada hasil inventarisasi dan identifikasi dan pemetaan bidang perbidang tanah yang dalam bentuk Peta bidang tanah dan daftar nominatif yang dibuat oleh Panitia pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam pasal 65 ayat (2) Peraturan Presiden 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, disebutkan:

*“ Dalam melakukan tugasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penilai atau Penilai publik meminta peta bidang tanah, daftar nominatif dan data yang diperlukan untuk bahan penilaian dari Ketua Pengadaan*

Halaman 33 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr





tanah”.

19. Kemudian Pada poin 34 halaman 10 gugatan Penggugat menyatakan :*“Bahwa pasal 38 ini pada prinsipnya memberikan ruang pada warga negara untuk memperjuangkan haknya melalui mekanisme yang disediakan. Dalam hal ini Penggugat memiliki peluang hukum untuk MENGUJI mekanisme yang dijalankan oleh Para Tergugat”*
- Atas dasar hukum apa yang membuat Penggugat merasa memiliki hak untuk menguji mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah sementara Penggugat bukan instansi yang berwenang atas hal tersebut.
20. Perlu juga kami sampaikan mengenai perbedaan antara Nilai Pasar dan Nilai Penggantian Wajar agar tidak terjadi salah pemahaman. Nilai pasar adalah harga pada saat Tanggal Penetapan Lokasi yang menjadi acuan dari penilai untuk menentukan harga pasar untuk kemudian dilakukan penyesuaian (adjustment) dengan komponen-komponen sebagaimana diatur dalam SPI 306 hingga akhirnya dapat diperoleh Nilai Penggantian yang Wajar (NPW) yang kemudian diserahkan kepada pemilik tanah pada saat penyampaian hasil penilaian dalam musyawarah. Dalam perkara Aquo, adjustment tersebut juga sudah dicantumkan dalam penilaian yang diterbitkan oleh Turut Tergugat terhadap asset milik Penggugat baik yang termasuk kategori kerugian fisik maupun kerugian non fisik.
21. Sebagai informasi tambahan, dapat kami sampaikan bahwa saat ini client kami selaku instansi pemohon tanah telah melaksanakan kewajiban sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan khusus mengenai pemberian Ganti Kerugian telah dilakukan proses penitipan uang ganti kerugian di Pengadilan Negeri Cikarang dengan Berita Acara No. 10/Pdt.P.Kons/2018/PN.Ckr pada tanggal 24 April 2019 sebagai tindak lanjut dari pengajuan permohonan eksekusi tanggal 15 April 2019 dan saat ini Pengadilan Negeri Cikarang telah mengeluarkan Penetapan No. 3/Eks/2019/PN.Ckr yang menyatakan untuk dilakukan Aanmaning pada tanggal 26 Juni 2019 terkait Konsinyasi dalam rangka Pengadaan tanah untuk Pembangunan Trase dan stasiun Kereta Cepat Jakarta-Bandung di Kota Bandung, hal tersebut sesuai dengan :
- Undang-undang nomor 2 Tahun 2012
- Pasal 42 ayat (1)
- “Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan / atau besarnya*

Halaman 34 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam pasal 37, atau putusan pengadilan negeri / Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat*

Pasal 43

*"Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam pasal 42 ayat (1), kepemilikan atau Hak atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi Hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara"*

- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012

Pasal 86 ayat (1)

*"dalam hal terdapat penitipan Ganti Kerugian, instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penitipan Ganti Kerugian kepada Ketua Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum"*

Ayat (2)

*" Penitipan Ganti Kerugian diserahkan kepada Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum"*

Ayat (3)

*"Penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam hal :*

a. ....

b. *Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.*

Dengan demikian, dasar kepemilikan dari Penggugat atas tanah dan bangunan dimaksud yang diklaim oleh Penggugat sebagai miliknya, setelah proses Konsinyasi dilaksanakan dengan sempurna maka secara hukum akan segera menjadi tidak berlaku karena tanah tersebut akan dikuasai langsung oleh NEGARA.

DALIL PENGGUGAT MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT.

22. Dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada halaman 13 disebutkan bahwa para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan

Halaman 35 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr



hukum, terlebih dahulu perlu kita perhatikan ketentuan hukum mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 jo. 1366 jo. Pasal 1367 ayat (3) KUHPerdata yang masing-masing berbunyi :

Pasal 1365 KUHPerdata

*"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*

23. Atas hal tersebut kami akan menanggapi mengenai dalil Penggugat terhadap perbuatan melawan hukum tersebut :

a. Pasal 1365 KUHPerdata :

*"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain...."*

Dari isi gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara perdata aquo disebutkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun keseluruhan dalil yang Penggugat ungkapkan mengenai aturan hukum yang telah dilanggar oleh para Tergugat sudah terpatahkan dengan lebih memahami peraturan perundang-undangan yang terkait, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang terjadi terutama dilakukan oleh Tergugat II yang dalam pengadaan tanah untuk Kereta Cepat Jakarta Bandung ini berperan sebagai instansi pemohon dimana tidak memiliki peran aktif dalam perbuatan Panitia Pengadaan Tanah (P2T), hal tersebut sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 pasal 27 :

- (1) Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 ayat (1), instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan.
- (2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah ;
  - b. Penilaian ganti kerugian
  - c. Musyawarah penetapan Ganti Kerugian ;
  - d. Pemberian Ganti Kerugian ;
  - e. Pelepasan tanah Instansi

Dari bunyi pasal tersebut, nampak jelas bahwa pelaksanaan pengadaan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dilakukan oleh Lembaga pertanahan, dan hal ini diperjelas kembali dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah :

Pasal 6 ayat (5) :

*"Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membentuk Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah"*

Pasal 7

*"Satuan Tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (5), meliputi Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi :*

- a. *Data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah selanjutnya disebut Satgas A*
- b. *Data Pihak yang berhak dan Objek Pengadaan Tanah disebut Satgas B"*

Pasal 8

- (1) *Satgas A dan Satgas B sebagaimana dimaksud dalam pasal 7, terdiri dari 1 (satu) orang Ketua dan paling kurang 2 (dua) orang anggota*
- (2) *Ketua dan Anggota Satgas A terdiri dari pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kompetensi dibidang survei, pengukuran dan pemetaan, dan ditetapkan dengan Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah*
- (3) *Ketua dan Anggota Satgas B terdiri dari pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kompetensi dibidang pertanahan, hukum, manajemen dan pemetaan dan ditetapkan dengan Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah*
- (4) *Dalam hal diperlukan untuk membantu Satgas A, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dapat menggunakan surveyor berlisensi untuk pelaksanaan pengukuran dan pemetaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*
- (5) *Dalam hal diperlukan untuk membantu Satgas B, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dapat menambah keanggotaan yang berasal dari instansi teknis terkait.*

Dari pasal tersebut semakin jelas posisi Tergugat II tidak termasuk sebagai panitia pengadaan tanah dan Tergugat II selaku instansi pemohon tanah hanya menerima hasil dari nilai perhitungan

Halaman 37 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr

#### 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

pelaksanaan Pengadaan tanah tersebut untuk kemudian melakukan pembayaran sesuai dengan nilai yang telah ditentukan oleh Penilai (Turut Tergugat).

Jadi bagaimana mungkin Tergugat II (kalaupun benar dalil Penggugat tersebut) dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum sementara posisi Tergugat II bersifat pasif menunggu hasil pelaksanaan pengadaan tanah? Dalil Penggugat tersebut sungguh sangat tidak dapat diterima oleh logika hukum.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, bersama ini perkenalkanlah kami Tergugat II mengajukan permohonan agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
3. Membebaskan kepada Penggugat membayar seluruh biaya perkara ini

## DALAM POKOK PERKARA

- I. Menolak Gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya.
- II. Menghukum Penggugat untuk patuh pada putusan ini.
- III. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya. (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik-Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan (KJPP-MBPRU), merupakan lembaga penilai independen berdasarkan Surat Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik (SIU-KJPP) No. 2.09.0027 tanggal 6 April 2009 dan SK Menteri Keuangan No. 365/KM.1/2009, berkantor pusat di Jakarta. KJPP MBPRU telah mendapat Lisensi Penilai Pertanahan berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 48/KEP-600.15/II/2016.
2. Perubahan anggaran dasar terakhir sesuai dengan Akte Pernyataan Keputusan Rapat Persekutuan Perdata KJPP MBPRU, Nomor 4349

Halaman 38 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr

### 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

tertanggal 18 Januari 2018 yang dibuat dihadapan oleh Notaris Hesti Sulistiati Bimasto, SH di Jakarta.

3. Ir. Muhammad A. Muttaqin, M.Sc., MAPPI (Cert) adalah Penilai Publik berdasarkan Izin Penilai Publik No. P-1.09.00196, dan juga telah mendapatkan Lisensi BPN Nomor 101/KEP-500.13.1/V/2015.
4. Bahwa kami TURUT TERGUGAT, mendapat penunjukan penugasan dari PT. PSBI sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja No. 04/KONTRAK-PSBI/XI/20i7 Tentang Pekerjaan Penilaian Aset Terdampak Trase Kereta Cepat Jakarta-Bandung Wilayah Provinsi Jawa Barat yang telah dilakukan Amandemen Kontrak No. 04/KONTRAK- PSBI/XI/20i7 tanggal 23 Januari 2018 antara PT. Pilar Sinergi Bumh Indonesia dan KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan, dengan lingkup pekerjaan sebagai berikut.

Melakukan penilaian terhadap seluruh Objek Pengadaan Tanah sehubungan dengan pelaksanaan pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung wilayah Provinsi Jawa Barat sesuai dengan kerangka acuan kerja yang meliputi:

- a. Melaksanakan penilaian atas objek pengadaan tanah sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI 2015), UU N0.2 Tahun 2012, dan juga memperhatikan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).
- b. Menyediakan tenaga pelaksana yang kompeten dan berintegritas dalam pelaksanaan Pekerjaan ini.
- c. Memelihara kerahasiaan semua informasi/data yang diterima maupun dokumen yang didapat oleh Pihak Kedua dari Pihak yang Berwenang maupun pihak/instansi terkait dalam proses pelaksanaan Pekerjaan tersebut.

Memberikan pendapat Nilai Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah yang dilakukan berdasarkan UU N0.2 Tahun 2012 atas objek pengadaan tanah yang diperiksa.

5. Bahwa kami TURUT TERGUGAT, ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagai Penilai Ganti Kerugian Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta-Bandung di Wilayah Kabupaten Bekasi atas Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor: i24/KEP-32.75/XI/20i7, tanggal 22 November 2017.
6. Bahwa kami TURUT TERGUGAT, dalam jawaban ini hanya akan menyampaikan jawaban terhadap hal-hal yang terkait dengan Ruang

Halaman 39 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr

#### 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

Lingkup penugasan Penilaian yang kami terima.

## DALAM EKSEPSI

7. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum secara khusus diatur dalam Undang-Undang No. 2 tahun 2012 dan peraturan terkait, sehingga pekerjaan penilaian yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT mengacu pada:
  - a. Undang-Undang No. 2 tahun 2012;
  - b. Peraturan Presiden No. 71 tahun 2012 dan Perubahannya;
  - c. Peraturan Kepala BPN RI No: 5 Tahun 2012
  - d. PERMA No. 3 tahun 2016;
  - e. Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang berlaku, khususnya SPI 306
8. Bahwa, TURUT TERGUGAT telah melaksanakan penilaian sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam butir 7, sehingga tidak ada hukum yang dilanggar oleh TURUT TERGUGAT.

Berdasarkan penjelasan sebagaimana diuraikan dalam butir 7 sampai dengan butir 8 diatas maka TURUT TERGUGAT MENOLAK gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya yang terkait dengan Hasil Penilaian.

## DALAM POKOK PERKARA

TURUT TERGUGAT telah melakukan pekerjaan sesuai dengan tahapan yang sudah diatur di dalam ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku, diantaranya:

9. Bahwa, penilaian dilakukan terhadap objek penilaian sesuai dengan penugasan yang diterima;
10. Bahwa, penilaian dilakukan terhadap objek penilaian sesuai dengan Daftar Nominatif Pemilik (DNP) dan Peta Bidang yang diterima dari kantor Wilayah BPN Kabupaten Bekasi;
11. Penilaian yang dilakukan adalah bidang-perbidang (sesuai dengan Pasal 65 ayat (1) UU No. 2 tahun 2012 serta Perpres No. 71 tahun 2012 dan perubahannya).
12. Pendekatan penilaian:

Bahwa sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang berlaku, khususnya SPI 306 bahwa penilaian untuk tujuan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menggunakan pendekatan yang ada. Penilaian untuk tanah kosong menggunakan pendekatan pasar; Penilaian untuk tanah dan bangunan menggunakan pendekatan biaya, dan untuk Penilaian tanah dan bangunan komersial menggunakan pendekatan pendapatan, tergantung jenis aset dan ketersediaan data. Dalam hal ini

Halaman 40 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr

### 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)



TURUT TERGUGAT telah menggunakan pendekatan pasar dan pendekatan biaya.

13. Bahwa dalam penilaian ini pendekatan yang digunakan oleh TURUT TERGUGAT, untuk tanah kosong telah menggunakan Pendekatan Pasar dengan Metode Perbandingan Data Pasar, secara singkat diuraikan sebagai berikut:

Analisa nilai dimulai dari tahap menentukan zona nilai, yang didasarkan data-data pasar yang tersedia, dengan melakukan penyesuaian yang diperlukan. Tahap kedua penilaian dilakukan bidang-perbidang, dimana terhadap perbedaan antara bidang dilakukan penyesuaian sehingga diperoleh Nilai Pasar properti (nilai fisik). Faktor- faktor penyesuaian yang diperhitungkan antara lain adalah:

- a. faktor lokasi, terutama aksesibilitas dan lingkungan;
- b. faktor fisik, termasuk infrastruktur, elevasi, klasifikasi tanah dan
- c. faktor legalitas.

14. Bahwa dalam penilaian ini pendekatan yang digunakan oleh TURUT TERGUGAT: untuk tanah dan bangunan telah menggunakan Pendekatan Biaya, secara singkat dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Tanah dianggap tanah kosong, kemudian dilakukan penilaian sebagaimana dijelaskan dalam angka 13;
- b. Bangunan di atas tanah dilakukan pendekatan biaya, prinsipnya yaitu dengan cara menghitung biaya baru kemudian dikurangi dengan biaya penyusutan fisik;

Hasil angka a. dan b. dijumlahkan sehingga diperoleh Nilai Pasar;

15. Bahwa dalam penilaian ini pendekatan yang digunakan untuk menentukan nilai dari tanaman adalah didasarkan pada Penetapan Harga Dasar Tanaman Untuk Pembayaran Ganti Rugi Tanaman di Kota Bekasi, yang kemudian dilakukan penyesuaian dengan teknik indeks untuk wilayah Kabupaten Bekasi.

16. Hasil kesimpulan analisa pada angka 13,14 dan 15 di atas akan menghasilkan Nilai Fisik Properti. Kemudian Nilai Fisik properti tersebut ditambahkan dengan Nilai Kerugian Non Fisik, untuk menghasilkan nilai akhir yaitu Nilai Penggantian Wajar (Nilai Ganti Kerugian), sesuai ketentuan yang diatur di dalam UU No. 2 maupun SPI 306.

17. Penilaian dilakukan berdasarkan bidang-perbidang.

- a. Berdasarkan Pasal 33 UU No. 2 tahun 2012: Penilaian besarnya Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 32 ayat (1)



dilakukan bidang per bidang tanah meliputi:

- i. Tanah
  - ii. Ruang atas tanah dan bawah tanah
  - iii. Bangunan
  - iv. Tanaman
  - v. Benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau
  - vi. Keruaian lain vana daDat dinilai
- b. Berdasarkan Pasal 65 ayat (1) Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi:....dst;
- c. Berdasarkan Pasal 66 ayat (2) Perpres No. 71 tahun 2012 disebutkan: Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (i), merupakan nilai tunggal untuk bidang perbidang.
- d. Pengertian Kerugian Non Fisik sesuai dengan UU No. 2 tahun 2012.

18. Pasal 33 ayat (f) sebagai berikut:

"Kerugian Non Fisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa".

Pengertian Kerugian Non Fisik sesuai dengan SPI 306-5.9 adalah meliputi:

- a. Penggantian terhadap kerugian pelepasan Hak dari Pemilik Tanah yang akan diberikan premium serta diukur dalam bentuk uang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, meliputi:
  - i. Kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis
  - ii. Kerugian emosional (solatium)
  - iii. Hal-hal yang belum diatur dalam butir i dan ii di atas seharusnya ditentukan berdasarkan kesepakatan para PIHAK yang terkait.
- b. Biaya transaksi, meliputi: biaya pindah dan pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Kompensasi masa tunggu (bunga, yaitu sejumlah dana yang diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran Ganti Kerugian.
- d. Kerugian sisa tanah, adalah turunnya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah. Dalam hal sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya, maka dapat diperhitungkan penggantian atas keseluruhan bidang tanahnya.



e. Kerugian fisik lain, misalnya bagian bangunan yang terpotong akibat pengadaan tanah sehingga membutuhkan biaya perbaikan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

19. Bahwa berdasarkan Pasal 34 ayat (a) UU No 2 tahun 2012 berbunyi: Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 33 merupakan Nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 26.

Dalam hal ini proyek pembangunan Kereta Cepat Jakarta Bandung dimaksud tanggal Penetapan Lokasi Pembangunan-nya adalah tanggal 7 September 2017.

20. Bahwa Sesuai dengan ketentuan, TURUT TERGUGAT menyerahkan hasil penilaian tersebut kepada BPN selaku ketua P2T.

Berdasarkan penjelasan sebagaimana diuraikan dalam butir 9 sampai dengan butir 19 tersebut di atas maka TURUT TERGUGAT telah melakukan penilaian sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UU No. 2 tahun 2012 dan peraturan terkait. Dan TURUT TERGUGAT MENOLAK pernyataan dari PENGGUGAT yang menyatakan dalam gugatannya:

21. Penggugat menyatakan dalam Poin 11.1: "Bahwa perhitungan nilai ganti kerugian yang disampaikan tertulis kepada Penggugat, baik perhitungan atas tanah 520 m<sup>2</sup> yang disampaikan tanggal 25 Mei 2018 ataupun perhitungan nilai atas tanah seluas 45 m<sup>2</sup> yang disampaikan tanggal 19 September 2018, keduanya sebenarnya dihitung pada tanggal yang sama yaitu tanggal 7 September 2017. Adalah hal yang janggal ketika kedua perhitungan tersebut tidak disampaikan bersamaan tetapi harus melalui upaya berbelit yang ditempuh Penggugat untuk mendapatkan perhitungan sisa tanah seluas 45 m<sup>2</sup>."

Bahwa adanya perbedaan prosedur ganti kerugian antara tanah yang terkena dampak trase seluas 520 m<sup>2</sup> dengan tanah sisa luas 45 m<sup>2</sup> juga sudah diatur dalam peraturan berlaku. Dalam UU No. 2 tahun 2012 Pasal 35: "Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.", yang dapat diartikan untuk tanah sisa memang mensyaratkan permohonan tertulis dari pihak pemilik lahan kepada Panitia Pengadaan Tanah.

22. Penggugat menyatakan dalam Poin 11.2: "... berdasarkan apakah Turut





Tergugat dapat melakukan penilaian pada tanggal 7 September 2017? padahal di tanggal tersebut tim pelaksana pengadaan tanah bahkan belum melakukan survey dan pengukuran."

Berdasarkan UU No. 2 tahun 2012 Pasal 34 (1) maka tanggal penilaian sudah sesuai dengan tanggal Penetapan Lokasi 7 September 2017.

23. Penggugat menyatakan dalam Poin 11.3: "... kegagalan berlanjut dengan adanya dua appraisal yang memuat perbedaan nilai harga atas tanah yang sama dimana pada hasil penilaian pertama untuk tanah seluas 520 m<sup>2</sup> indikasi nilai tanah adalah Rp1.712.568.000 yang apabila dihitung per meternya adalah sekitar Rp3.293.400,- /m<sup>2</sup>. Namun penilaian tanah sisa seluas 45 m<sup>2</sup> memuat harga yang berbeda dimana indikasi nilai tanah adalah dihargai sebesar Rp4.014.400 /m<sup>2</sup>."

Bahwa dalam menilai tanah sisa untuk tanah luas 45 m<sup>2</sup>, dasar nilai pasar adalah sama dengan nilai pasar tanah yang terkena dampak trase luas 520 m<sup>2</sup> yaitu Rp3.293.400,00 per meter. Untuk tanah sisa masih ditambahkan lagi dengan kerugian non-fisik yaitu:

1. Kerugian Emosional /Solatium sebesar 15% dari Nilai Pasar,
2. Biaya Notaris sebesar 1 % dari Nilai Pasar,
3. Biaya Transaksi sebesar 2,5% dari Nilai Pasar,
4. Beban Masa Tunggu sebesar 2,86% dari Nilai Pasar ditambah total kerugian nonfisik.

24. Penggugat menyatakan dalam Poin 11.6: "... Penggugat juga membandingkan hasil appraisal penggantian tanah milik Penggugat dengan hasil appraisal warga lain yang bertetangga/bersebelahan dan ternyata didapatkan hasil yang tidak kalah janggal diantaranya dengan data sebagai berikut:

I. Nomor Bidang/Rincian : 48  
Nama Pemilik : MA'ARUF

Bahwa untuk bidang tanah No. 48 dihitung nilai penggantian wajar adalah Rp.976.784.000 yang apabila dibagi dengan luas tanah 106 m<sup>2</sup> maka nilai ganti kerugian adalah Rp.9.214.944,-/m<sup>2</sup>.

II. Nomor Bidang/Rincian : 55  
Nama Pemilik : ADEJAKARIA

Bahwa untuk bidang tanah No. 55 dihitung Nilai Penggantian Wajar adalah Rp.957.789.000 yang apabila dibagi dengan luas tanah 72 m<sup>2</sup> maka nilai ganti kerugian adalah Rp.13.302.625,-/m<sup>2</sup>.

Bahwa proses perhitungan besaran Nilai Penggantian Wajar atau Nilai



Ganti Kerugian termasuk variabel-variabel perhitungan sudah dinyatakan dan dijelaskan DALAM POKOK PERKARA No. 17 dan 18 di atas, yang mana masing-masing variabel perhitungan untuk masing-masing bidang adalah berbeda-beda sehingga adalah tidak tepat apabila membagi Nilai Ganti Kerugian total dengan luas tanah karena sangat dimungkinkan akan menghasilkan nilai per meter persegi yang berbeda-beda.

Bahwa sesuai dengan eksepsi dan jawaban sebagaimana angka 1 sampai dengan angka 23 tersebut di atas maka TURUT TERGUGAT telah melakukan Penilaian Ganti Rugi atau Nilai Penggantian Wajar sesuai dengan ketentuan perundangan, oleh karena itu tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT dan oleh sebab itu dengan ini TURUT TERGUGAT mengajukan permohonan kepada Yang Mulia Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT;
2. Menyatakan penilaian ganti kerugian pengadaan tanah Kereta Cepat Jakarta Bandung dimaksud telah dilakukan sesuai UU No. 2 tahun 2012 dan peraturan terkait serta SPI 306 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak permohonan gugatan dari PENGGUGAT yang terkait dengan Pekerjaan Penilaian untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Eksepsi dan Jawaban Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 14 Agustus 2019, dan atas Replik dari Penggugat tersebut, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 21 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 23 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang akan diajukan lagi, dan mohon putusan;



## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai tidak sesuainya nilai uang ganti rugi penggantian bidang tanah milik Penggugat yang terkena jalur Kereta Cepat Jakarta - Bandung sebagaimana dikehendaki Penggugat tersebut diatas;

### DALAM EKSEPSI:

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

1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscur Lible);
  - o Bahwa yang menjadi dasar Gugatan Penggugat adalah bidang tanah Penggugat yang terkena lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta- Bandung dimana Penggugat telah menerima Undangan dari Tergugat I tanggal 5 April 2018 dan 25 Mei 2018 yaitu undangan musyawarah bentuk ganti kerugian atas bidang tanah Penggugat dengan Nomor Bidang 16 atas nama Syarifudin yang telah ditetapkan oleh Turut Tergugat. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka seharusnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan Permohonan bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
2. Petitum tidak jelas.

Bahwa dalam petitum yang dimintakan pengugat dalam gugatannya adalah suatu hal yang keliru untuk dimintakan dalam Gugatan Perbuatan melawan hukum. Dalam petitum gugatannya pengugat meminta majelis Hakim untuk menetapkan nilai ganti kerugian, hal ini jelas keliru karena untuk permasalahan atas nilai ganti kerugian telah diatur secara khusus yakni dapat diajukan dalam bentuk permohonan keberatan melalui Pengadilan Negeri setempat sebagaimana ketentuan pasal 38 UU No 2 Tahun 2012
3. Gugatan Penggugat Error in Persona
  - o Bahwa Tergugat II sebagai Instansi Pemohon Tanah tidak termasuk kedalam panitia pengadaan tanah, namun dalam isi gugatan, Penggugat selalu menempatkan Tergugat II seperti panitia pengadaan tanah yang memiliki peran aktif dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan

Halaman 46 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr



untuk kepentingan umum.

- o Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat namun tidak ada satupun dalil dalam gugatan Penggugat baik dalam uraian perbuatan melawan hukumnya ataupun dalam uraian kerugian Penggugat yang menunjukkan bahwa adanya hubungan hukum antara perbuatan Tergugat II dengan Penggugat yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat baik kerugian materiil maupun imateril. Berdasarkan alasan hukum tersebut diatas maka secara yuridis gugatan Penggugat yang ditujukan kepada PT. PSBI sebagai Tergugat II adalah gugatan error in Persona

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan eksepsi dari Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa pokok gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah mengenai keberatan Penggugat atas nilai penggantian bidang tanah milik Penggugat yang terkena jalur kereta cepat Jakarta-Bandung, dimana atas obyek tersebut Tergugat II telah menitipkan uang penggantian melalui upaya konsinyasi di Pengadilan Negeri Cikarang sebesar Rp. 3.666.015.000,- berdasarkan Berita Acara No. 10/Pdt.P.Kons/2018/PN.Ckr pada tanggal 24 April 2019 dan sudah ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Cikarang melalui Penetapan No. 3/Eks/2019/PN.Ckr;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 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, disebutkan sebagai berikut:

*“Pengadilan berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.”*

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan Pasal 3 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, disebutkan sebagai berikut:

*“Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan dalam bentuk permohonan.”*

Halaman 47 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat atas nilai penggantian bidang tanah milik Penggugat yang terkena jalur kereta cepat Jakarta-Bandung yang diajukan oleh Tergugat Ke Pengadilan Negeri Cikarang, dalam perkara ini diajukan oleh Penggugat dalam bentuk gugatan dimana Pengadilan Negeri Cikarang sendiri telah menerima penitipan uang ganti rugi atas obyek tanah tersebut, sedangkan dalam ketentuan Pasal 3 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, gugatan Penggugat tersebut harus diajukan dalam bentuk permohonan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam 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, disebutkan :

*“Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) Hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian”;*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, maka gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut baik mengenai eksepsi Tergugat maupun materi pokok perkara gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 2, Pasal 3, 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, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Halaman 48 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.051.000,00 (satu juta lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Senin, tanggal 04 November 2019, oleh kami, Handry Satrio, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, Chandra Ramadhani, S.H., MH., dan Albert Dwiputra Sianipar, S.H., masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 06 November 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Arie Adi Suciadi, S.H., MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cikarang serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Chandra Ramadhani, S.H., MH.

Handry Satrio, S.H., M.H.

Albert Dwiputra Sianipar, S.H.

Panitera Pengganti,

Arie Adi Suciadi, S.H., MH.

## Daftar perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran/ PNBP	: Rp. 30.000,00
2. Biaya Pemberkasan	: Rp. 75.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp. 900.000,00
4. PNBP Panggilan	: Rp. 30.000,00
5. Materai	: Rp. 6.000,00
6. Biaya Redaksi	: Rp. 10.000,00 +
Jumlah	: Rp. 1.051.000,00

Halaman 49 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2019/PN.Ckr



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

(satu juta lima puluh satu ribu rupiah)

**Disclaimer**

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