



**PUTUSAN**  
Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. BUDI MARYADI, lahir Bandung 09 Maret 1958, Jenis Kelamin: Laki-laki, Alamat: Jalan Terusan Galunggung No.3 RT 003/RW 005 Kelurahan Lingkar Selatan Kecamatan Lengkong Kota Bandung, Agama: Islam, Pekerjaan: Wiraswasta. Disebut sebagai Penggugat I;
2. RATNA POERWITASARI, lahir Bandung 11 Agustus 1963, Jenis Kelamin: Perempuan, Alamat: Komplek Giri Mande A2 No.3 Karang Pamulihan Kota Bandung, Agama: Islam, Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga. Disebut sebagai Penggugat II;
3. DIAN PERMATASARI Binti BAMBANG UMAR SIDIK, lahir Bandung 08 September 1988, Jenis Kelamin: Perempuan, Alamat: Komplek Giri Mande A2 No.3 Karang Pamulihan Kota Bandung, Agama: Islam, Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga. Disebut sebagai Penggugat III;
4. BUDI NEFIARTI, lahir Bandung 12 November 1963, Jenis Kelamin: Perempuan, Alamat: Bumi Panyileukan A1 No.17 Cipadung Kidul Kota Bandung, Agama: Islam, Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga. Disebut sebagai Penggugat IV;
5. MARDI PRIHATONO, lahir Bandung, 08 Desember 1965, Jenis Kelamin: Laki-laki, Alamat: Jalan Terusan Galunggung No.3 RT 003 / RW 005 Kelurahan Lingkar Selatan Kecamatan Lengkong Kota Bandung. Agama: Islam, Pekerjaan: Pegawai Negeri Sipil. Disebut sebagai Penggugat V;
6. SRI PRIHARTINI, lahir Bandung, 02 Desember 1967, Jenis Kelamin: Perempuan, Alamat: Jalan Terusan Galunggung No.3 RT 003/RW 005 Kelurahan Lingkar Selatan Kecamatan Lengkong Kota Bandung. Agama: Islam, Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga. Disebut sebagai Penggugat VI;
7. BUDI SANTOSO SETIAWAN, lahir Bandung, 09 Desember 1970, Jenis Kelamin: Laki-laki, Alamat: Jalan Terusan Galunggung No.3 RT 003/RW 005 Kelurahan Lingkar Selatan Kecamatan Lengkong Kota

Halaman 1 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung. Agama: Islam, Pekerjaan: Wiraswasta. Disebut sebagai Penggugat VII;

Penggugat I bertindak sebagai Kuasa Insidentil dari Penggugat II, III, IV, V, VI dan VII berdasarkan Surat Ijin Beracara Insidentil Nomor: W11-U13/1084/HK.03/06/2022 tertanggal 08 Juni 2022. Selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Oktober 2022, Penggugat I s/d VII memberikan Kuasa kepada H Tony Herdiawan, S.H, Advokad dan Legal Konsultan pada Kantor H. Tony Herdiawan, S.H & Rekan yang beralamat di Jl. Talun Kidul RT.001/RW.006 Kelurahan Talun Kecamatan Sumedang Utara Kab. Sumedang. Surat Kuasa tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang dibawah Register Nomor: 220/SK/2022/PN.Smd tanggal 06 Oktober 2022. Selanjutnya disebut PENGUGAT;

Lawan:

- 1 KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT Cq. DIRJEN BINA MARGA Cq. DIREKTORAT JALAN BEBAS HAMBATAN Cq. SATUAN KERJA INVENTARISASI DAN PENGADAAN TANAH Cq. PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN PENGADAAN TANAH JALAN TOL CILEUYI-SUMEDANG-DAWUAN, yang beralamat di Jl. Puspa Kencana No.56 Bumi Panyawangan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung. Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
- 2 KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG CQ. KETUA PELAKSANA PENGADAAN TANAH JALAN TOL CILEUYI-SUMEDANG-DAWUAN, yang beralamat di Jln. Pangeran Kornel No. 268 Sumedang. Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;
- 3 PEMERINTAH KABUPATEN SUMEDANG Cq. DINAS PERUMAHAN KAWASAN PEMUKIMAN DAN PERTANAHAN, Beralamat Dan Berkedudukan Kantor Di Jl. Parigi Lama No. 07 Kabupaten Sumedang. Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III;
- 4 KJPP MUSHOFAH MONO IGFIRLY & REKAN, yang beralamat di Ruko Ujung Menteng Business Center Blok B No. 08, Jl. Raya Bekasi, RW.1, Ujung Menteng, Kec. Cakung, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13960. Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 2 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

#### 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

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang pada tanggal 21 April 2022 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi pokok permasalahan yang menjadi dasar hukum atau menjadi alasan-alasan dari diajukannya Gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Almarhumah Ibu Mariah yang telah meninggal dunia pada 6 Agustus 2002, dengan meninggalkan 6 (enam) orang anak atau ahli waris seperti yang disebut secara berurutan dari mulai anak tertua dibawah ini yaitu;
  - 1) Budi Maryadi (Penggugat I);
  - 2) Bambang Umar Sidik, telah meninggal dunia dengan meninggalkan ahli waris bernama; Ratna Poerwitasari (istri)/ (Penggugat II) dan Dian Permatasari (anak)/ (Penggugat III);
  - 3) Budi Nefiarti (Penggugat IV);
  - 4) Mardi Prihatono (Penggugat V);
  - 5) Sri Prihatini (Penggugat VI);
  - 6) Budi Santoso Setiawan (Penggugat VII);
2. Bahwa almarhumah Ibu Mariah memiliki sebidang tanah yang terletak di blok Seuseupan Kelurahan Situ Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 01338 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumedang tanggal 2 Januari 1993 seluas 5460 m<sup>2</sup> ( lima ribu empat ratus enam puluh meter persegi ) atas nama MARIAH ( ibu kandung Penggugat ) yang karena dipisahkan oleh jalan raya (Jalan Prabu Gajah Agung) sehingga dalam sertipikat hak milik (SHM) nomor 01338 ini disebut sebagai bidang A dan bidang B, dengan rincian sebagai berikut;
  - a. Bidang A seluas 3920 m<sup>2</sup> terletak di blok Seseupan Jl. Prabu Gajah Agung yang bersebelahan dengan Indomaret Situ.
  - b. Sementara Bidang B seluas 1540 m<sup>2</sup> terletak di blok Situ tepat di seberang bidang B, juga terletak di Jl.Prabu Gajah Agung yang sejajar dengan SPBU Karapyak.
3. Bahwa merupakan fakta hukum, terbukti sebidang tanah yang terletak di blok Seuseupan, Kelurahan Situ, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang sebagaimana disebutkan dalam poin 2 di atas adalah

Halaman 3 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan hak milik (almarhumah) Mariah, yang selanjutnya menjadi milik Para Penggugat selaku para ahli waris dan Ahli Waris Pengganti dari (almarhumah) Mariah yang sejak tahun 2000 dijaga dan dikelola oleh Penggugat I sebagai anak tertua yang mana pada tahun 2000, tersebut Penggugat I juga mendirikan bangunan rumah sederhana,

4. Bahwa pada tahun 2014, untuk kepentingan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan jalan tol Cisumdawu, Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan Inventarisasi dan Identifikasi terhadap sebagian tanah yang terletak di bidang A,
5. Bahwa untuk kepentingan pengadaan tanah tersebut, maka Sertipikat Hak Milik (SHM) asli nomor 1338 atas nama Mariah telah diserahkan oleh Penggugat I kepada Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional) Sumedang untuk dibuatkan pemecahan sertipikat, yang hingga gugatan ini didaftarkan, sertipikat pemecahan yang dimaksud masih berada di kantor Tergugat II,
6. Bahwa setelah proses ganti rugi gelombang pertama tahun 2016 tersebut, atas seijin Para Penggugat lainnya, di atas tanah dan bangunan yang terletak di bidang B, Penggugat I kemudian mendirikan usaha bengkel mobil yang menghasilkan pendapatan bersih rata – rata Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) setiap bulannya, yang mana penghasilan dari bengkel mobil tersebut menjadi satu satunya sumber penghasilan untuk menafkahi keluarga Penggugat I, dan membayar gaji tiga orang pegawai, serta menyantuni saudara – saudara Para Penggugat yang kurang mampu,
7. Bahwa pada tahun 2019, sehubungan dengan kepentingan yang sama yaitu pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan, Tergugat I dan Tergugat II kembali melakukan tahapan pelaksanaan pengadaan tanah meliputi, pengukuran, pendataan bangunan, tanaman dan benda-benda lain,
8. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II kemudian melaksanakan Inventarisasi dan Identifikasi pada tanggal 2 Mei 2019 serta Pengumuman Daftar Nominatif dan Peta Bidang Tanah tanggal 8 Juli 2019,
9. Bahwa tahapan pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah mencakup sebagian tanah, bangunan, serta tegakan yang terletak di bidang A dan bidang B yang termasuk di dalam Sertipikat Hak Milik nomor 01338 atas nama MARIAH dengan dengan rincian sebagai berikut ;
  - Bidang A : seluas 74 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi);
  - Bidang A : seluas 190 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh meter persegi);

Halaman 4 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

#### 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

- Bidang B : seluas 1092 m<sup>2</sup> (seribu sembilan puluh dua meter persegi)

Total luas 1356 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus lima puluh enam meter persegi)

10. Bahwa pada tanggal 30 Desember 2019, melalui surat nomor 842/12-32.11/FP/XII/2019, Tergugat II mengundang Penggugat I untuk bermusyawarah BENTUK Ganti Rugi yang kemudian dilaksanakan pada tanggal 2 Januari 2020, dan sesuai dengan maksud dari undangan tersebut, maka Penggugat I hanya menyepakati bentuk ganti kerugian berupa uang,
11. Bahwa pada hari dan kesempatan yang sama, Tergugat II menyampaikan hasil penilaian atas tanah, bangunan dan tegakan milik para Penggugat.

BIDANG A	TANAH	BANG UNAN	TANAMAN		TOTAL
190 m <sup>2</sup> NIB 17	Rp. 412.300.000 (@. Rp. 2.170.000/ m <sup>2</sup> )	-	Rp. 623. 250	-	Rp. 444.81 2.307
BIDANG A	TANAH	BANG UNAN	TANAMAN		TOTAL
74 m <sup>2</sup> NIB 16	Rp. 160.580.000 (@. Rp. 2.170.000/ m <sup>2</sup> )	-	Rp. 3.476.500	-	Rp.174.683.0 03
BIDANG B	TANAH	BANG UNAN	TANAMAN	SARA NA PELE NGKA P	TOTAL
1092 m <sup>2</sup> NIB 1	Rp. 2.369.640.00 0 (@. Rp. 2.170.000/ m <sup>2</sup> )	Rp.55. 136.1 00	Rp. 106.050	Rp.11. 040.20 0	Rp.2.704.872 .139

12. Bahwa berdasarkan penilaian terhadap tanah, bangunan dan tanaman yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV, nilai ganti rugi atas bagian - bagian tanah di atas Sertipikat Hak Milik 1338 yang disampaikan oleh Tergugat II dengan rincian sebagai berikut ;
13. Bahwa atas penetapan nilai ganti rugi tersebut, Penggugat I telah menyatakan menolak, karena selain harga yang tidak wajar, juga dikarenakan sebelumnya, para Penggugat tidak pernah diajak bermusyawarah untuk membahas nilai ganti rugi, padahal unsur musyawarah merupakan unsur imperative yang harus dipenuhi.

Halaman 5 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah mengatur tata cara ganti kerugian pengadaan tanah yaitu kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak sebagaimana diatur dalam pasal – pasal di bawah ini ;

## Pasal 34

(1) *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.*

(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.*

## Pasal 37

(1) *Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.*

(2) *Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan*

Berdasarkan pasal – pasal tersebut, artinya laporan hasil penilaian nilai tanah, bangunan, dan tegakan dari Tergugat III dan Tergugat IV di atas seharusnya masih bersifat penawaran yang akan dijadikan dasar musyawarahkan oleh Tergugat II kepada para Penggugat untuk mencapai kesepakatan yang kemudian dituangkan dalam berita acara kesepakatan,

15. Bahwa Penggugat I telah berupaya meminta secara lisan baik kepada pihak Tergugat I maupun Tergugat II agar segera melakukan musyawarah agar masalah nilai ganti rugi ini dapat diselesaikan secara kekeluargaan ;
16. Bahwa kemudian Tergugat I mengajukan permohonan kepada pihak Pengadilan Negeri Sumedang yang kemudian meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung untuk melaksanakan Penawaran Pembayaran Ganti Rugi kepada Penggugat I melalui surat nomor ;
- 2/Pdt.Kons/Del/P/2021/PN.Bdg. jo. 9/Pen.Pdt.P-Kons/2021/PN.Smd;

Halaman 6 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3/Pdt.Kons/Del/P/2021/PN.Bdg. jo. 8/Pen.Pdt.P-Kons/2021/PN.Smd;
- 4/Pdt.Kons/Del/P/2021/PN.Bdg. jo. 1/Pen.Pdt.P-Kons/2021/PN.Smd;

yang mana atas seluruh penawaran ganti rugi tersebut, Penggugat I secara tegas telah menyatakan MENOLAK dengan alasan yang sama, yaitu karena nilai ganti rugi yang tidak wajar dan sebelumnya para Penggugat tidak pernah diajak bermusyawarah terkait nilai ganti rugi;

17. Bahwa kemudian muncul penetapan Pengadilan Negeri Sumedang nomor 1/Pdt.P-Kons/2021/PN.Smd, nomor 8/Pdt.P-Kons/2021/PN.Smd, dan nomor 9/Pdt.P-Kons/2021/PN.Smd terkait penitipan uang pembayaran tanah (konsinyasi),

18. Bahwa sebagai salah satu dasar permohonan yang diajukan Tergugat I dari penetapan - penetapan pengadilan tersebut, Tergugat I melampirkan beberapa bukti yang salah satu diantaranya adalah berita acara Berita Acara Pengeluaran Hasil Nilai Total Pembebasan Lahan DESA CILAYUNG Nomor: 06011/MMIR/SP-BPN/I/2021.

Bahwa Berita Acara Pengeluaran Hasil Nilai Total Pembebasan Lahan DESA CILAYUNG Nomor: 06011/MMIR/SP-BPN/I/2021 tersebut diatas memuat hal yang tidak benar, karena nyata – nyata DESA CILAYUNG sebagai mana tercantum dalam berita 06011/MMIR/SP-BPN/I/2021 tersebut berada di KECAMATAN JATINANGOR, sementara objek tanah milik Para Penggugat berada di Kelurahan Situ Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang,

19. Bahwa salah satu lampiran yang disampaikan Tergugat I yang menjadi dasar munculnya seluruh penetapan pengadilan tersebut diatas adalah berita acara kesepakatan nomor 02-1//BA.12-32.11//FP/2020, yang juga harus Para Penggugat tegaskan bahwa selain kesepakatan BENTUK GANTI RUGI, yang untuk kemudian dan selanjutnya Penggugat I maupun para Penggugat lainnya tidak pernah diundang untuk bermusyawarah dan tidak pernah pula menandatangani surat kesepakatan apapun,

20. Bahwa kemudian pada tanggal 8 November 2021, Pengadilan Negeri Sumedang mengeluarkan surat Pemberitahuan Pelaksanaan Pengosongan Lahan Tol Cisumdawu nomor;

- W11.U.13/2546/HK.02/11/2021;
- W11.U.13/2547/HK.02/11/2021;
- W11.U.13/2548/HK.02/11/2021;

Yang kemudian ditindaklanjuti dengan pelaksanaan eksekusi terhadap tanah Para Penggugat,

Halaman 7 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

## 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

21. Bahwa pada tanggal 27 Desember 2021, Penggugat I dengan didampingi oleh Ormas AMX Sumedang menemui Tergugat I dan Tergugat II di kantor Tergugat II, dengan harapan Para Tergugat mau melakukan musyawarah terkait nilai ganti rugi tersebut, namun dalam pertemuan itu Tergugat I dan Tergugat II menolak upaya musyawarah dengan dalih telah menempuh seluruh prosedur pengadaan tanah untuk Tol Cisumdawu sesuai dengan aturan;
22. Bahwa kemudian Penggugat I bersama Ormas AMX Sumedang kembali mengajukan permohonan untuk melakukan audiensi dengan Tergugat I dan Tergugat II, namun permohonan tersebut ditolak oleh Tergugat II melalui surat nomor AT.02.02/03-32.11/1/2022 tertanggal 3 Januari 2022 yang ditujukan kepada forum kepemudaan AMX Sumedang;
23. Bahwa dalam surat tersebut Tergugat II menyampaikan kronologis pembebasan tanah terhadap bidang a.n Budi Maryadi (Penggugat I) yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II antara lain sebagai berikut;
  - a. Bahwa telah dilaksanakan Inventarisasi dan Identifikasi oleh Satgas A (Tergugat II) dan Satgas B (Tergugat I) pada tanggal 2 Mei 2019,
  - b. Bahwa telah dilaksanakan Pengumuman Daftar Nominatif dan Peta Bidang Tanah tanggal 8 Juli 2019,
  - c. Bahwa telah dilaksanakan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian pada tanggal 2 Januari 2020,
  - d. Bahwa telah dikeluarkan Surat Keterangan Penitipan Ganti Kerugian sesuai surat nomor 107.1/12-32.11/FP/II/2021 tanggal 15 Februari 2021
  - e. Bahwa telah keluar Penetapan Konsinyasi sesuai dengan Penetapan Konsinyasi nomor;
    - 1/Pdt.P-Kons/2021/PN Smd tanggal 3 Juni 2021 a.n Budi Maryadi NIS 1;
    - 8/ Pdt.P-Kons/2021/PN Smd tanggal 3 Juni 2021 a.n Budi Maryadi NIS 16;
    - 9 Pdt.P-Kons/2021/PN Smd tanggal 3 Juni 2021 a.n Budi Maryadi NIS 17,... dst.
24. Bahwa pembangunan Jalan Tol Cisumdawu ini berlandaskan pada Undang - Undang No.2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang mana pedoman pelaksanaannya sendiri diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk

Halaman 8 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

#### 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)





Kepentingan Umum, serta, namun berdasarkan kronologis yang disampaikan oleh Tergugat II dalam surat nomor AT.02.02/03-32.11/1/2022 tertanggal 3 Januari 2022 tersebut di atas, jelas para Tergugat tidak menjalankan beberapa prosedur yang di atur dalam Undang Undang dan peraturan Presiden tersebut, padahal kewajiban atau prosedur tersebut jelas sangat penting untuk dilakukan karena akan menjadi faktor yang paling krusial untuk mencapai kesepakatan nilai ganti rugi yang layak dan wajar, sehingga unsur keadilan bagi para pihak pun terpenuhi,

25. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat seperti yang diuraikan tersebut diatas telah membuat proses pembebasan lahan untuk pembangunan Jalan Tol Cisumdawu ini menjadi tidak adil dan tidak proporsional sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, dan hal ini melahirkan hak bagi Para Penggugat untuk menuntut segala ganti kerugian, sebagaimana disebutkan dalam dalam pasal 1365 KUHPdata, yang berbunyi ;

*"setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian"*

26. Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, perbuatan dari para Tergugat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena memenuhi unsur sebagaimana Pasal 1365 KUHPdata, yaitu ;

A. ADANYA SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN KESALAHAN  
PARA TERGUGAT, YAITU ;

1. Bahwa dengan asas keadilan dan asas kesejahteraan, kepada masyarakat yang terkena pembebasan tanah atau pengadaan tanah diberikan ganti rugi yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun non fisik. kriteria paling mendasar mengenai kelayakan adakah ketentuan terkait besar ganti kerugian yang dituangkan dalam angka sedemikian rupa sehingga kondisi ekonomi dan sosial dari pihak yang terkena pembangunan tidak menjadi turun.
2. Bahwa telah menjadi fakta hukum bahwa Undang – Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum memberikan perlindungan terhadap pemegang hak sebagaimana dimuat pasal – pasal sebagai berikut;

Pasal 2

Halaman 9 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas – asas :*

- a. Kemanusiaan;*
- b. Keadilan;*
- c. Kemanfaatan;*
- d. Kepastian;*
- e. Keterbukaan;*
- f. Kesepakatan;*
- g. Keikutsertaan;*
- h. Kesejahteraan;*
- i. Keberlanjutan, dan;*
- j. Keselarasan*

Dalam penjelasan pasalnya, yang dimaksud dengan :

Huruf a, asas kemanusiaan

Yang dimaksud dengan “asas kemanusiaan” adalah *Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.*

Huruf b, asas keadilan

Yang dimaksud dengan “asas keadilan” adalah *memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.*

Huruf d asas kepastian

Yang dimaksud dengan “asas kepastian” adalah *memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak.*

Huruf e, asas keterbukaan

Yang dimaksud dengan “asas keterbukaan” adalah bahwa *Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah.*

Huruf f, asas kesepakatan

Yang dimaksud dengan “asas kesepakatan” adalah bahwa *proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.*

Halaman 10 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

**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)



Huruf h, asas kesejahteraan

Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas.

Dan seterusnya.....

Pasal 3

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.

3. Bahwa Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah mengatur tata cara ganti kerugian pengadaan tanah yaitu kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak sebagaimana diatur dalam pasal – pasal di bawah ini;

Pasal 34

(1) 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.

(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.

Pasal 37

- (3) Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.

- (4) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan pasal - pasal tersebut di atas, musyawarah merupakan hal yang paling fundamental untuk mencapai kesepakatan dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yang artinya pula Para Penggugat memiliki hak subyektif yang harus didahulukan dan dilindungi kepentingan serta hak – haknya.

Namun faktanya, musyawarah untuk membahas nilai ganti rugi tersebut tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II.

4. Bahwa merujuk pada kronologi yang disampaikan sendiri oleh Tergugat II sebagaimana disebutkan pada poin 23 di atas, terbukti bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan kesalahan yang melanggar pasal 2, pasal 3, pasal 34, dan pasal 37 dalam UU No.2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menjadi bukti pula bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak melindungi kepentingan hukum para Penggugat sebagai pihak yang berhak atas tanah tersebut.

Sehingga dengan demikian, unsur Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat pun telah terpenuhi, karena akibat dari kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah membawa kerugian materiil dan immateril bagi Para Penggugat, terutama Penggugat I yang kehidupan ekonominya menjadi terpuruk pasca pembebasan tanah tersebut.

5. Bahwa telah menjadi fakta hukum, Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI) dan Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) telah mengeluarkan Petunjuk Teknis Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum/Standar Penilaian Indonesia (SPI) 306, yang mana petunjuk teknis tersebut merupakan pedoman khusus untuk melakukan penilaian terhadap aset - aset yang menjadi objek ganti rugi dalam proyek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang berlandaskan pada Undang – Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,
6. Bahwa berdasarkan Petunjuk Teknis Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (SPI 306) pada nomor 2.0 – 2.4;

*Nilai Penggantian Wajar; adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu Properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik*

Halaman 12 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas Properti dimaksud (SPI 102 – 3.10).

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

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

Adapun untuk lebih detailnya definisi Nilai Penggantian Wajar (NPW) yang merupakan Istilah di Standar Penilaian Indonesia (SPI) 306 untuk Nilai Ganti Kerugian adalah sebagai berikut :

#### 2.4 Nilai Penggantian Wajar;

“Nilai Penggantian Wajar adalah Nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan pada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu Properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas Properti dimaksud.”

#### 2.5 Nilai Pasar;

Didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI 101 – 3.1).

#### 2.6 Pemanfaatan tertinggi dan terbaik (Higest and Best Use) yang selanjutnya disebut HBU,

Didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari asset tersebut (KPUP -12.1).

#### 2.7 Pendekatan Pasar;

Pendekatan ini mempertimbangkan penjualan dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan. Pada umumnya, properti yang dinilai (objek penilaian) dibandingkan dengan transaksi properti





yang sebanding, baik yang telah terjadi maupun properti yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari suatu proses jual beli.

## 2.8 Pendekatan Pendapatan;

Pendekatan ini mempertimbangkan pendapatan dan biaya yang berhubungan dengan properti yang dinilai dan mengestimasi nilai melalui proses kapitalisasi. Kapitalisasi menghubungkan pendapatan (umumnya pendapatan bersih) dengan suatu definisi jenis nilai melalui konversi pendapatan menjadi estimasi nilai. Proses ini dapat menggunakan metode kapitalisasi langsung atau metode Arus Kas Terdiskonto (Discounted Cash Flow/DCF), atau keduanya.

## 2.11 Penilaian untuk keperluan ganti kerugian meliputi:

1. *Ganti kerugian fisik (material) misalnya tanah, bangunan, tanaman, atau benda2 lain yang berkaitan dengan tanah;*
2. *Ganti kerugian non fisik (immaterial) yakni penggantian terhadap kerugian dari pelepasan hak dari pemilik tanah.*

Kemudian juga Implementasi yang merujuk pada SPI 104 tentang ;

## 4.2 Pendekatan Penilaian

Pendekatan dan metode penilaian yang sesuai untuk digunakan tergantung kepada pertimbangan seperti, dasar nilai dan tujuan penilaian, tersedianya informasi dan data, serta metode yang diterapkan oleh para pelaku dalam pasar yang relevan.

4.2.1 Tujuan penilaian seperti yang dimaksud oleh SPI 306 dan Juknis ini adalah untuk pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dimana objek penilaian dimaksud akan diganti rugi mencakup kerugian fisik dan kerugian non fisik.

## 4.2.2 Objek penilaian dalam penentuan kerugian fisik meliputi :

- 1) Tanah; dengan peruntukan seperti pertanian, permukiman, industri atau komersial
- 2) Ruang atas tanah dan bawah tanah; (lihat Hak Guna Ruang Atas Tanah meliputi hak atas permukaan bumi tempat pondasi bangunan dan hak untuk menguasai ruang udara seluas bangunan tersebut serta hak kepemilikan bangunan, dan Hak Guna Ruang Bawah Tanah meliputi hak atas permukaan bumi yang merupakan pintu masuk/keluar tubuh bumi dan hak membangun dan memakai ruang dalam tubuh bumi, serta hak milik atas bangunan yang berbentuk ruang dalam tubuh bumi)
- 3) Bangunan; dapat terdiri bangunan residensial, industri, komersil



4) Tanaman; dapat terdiri dari tanaman semusim, hortikultura atau tanaman keras/tahunan

5) Benda yang berkaitan dengan tanah; seperti utilitas dan sarana pelengkap bangunan.

#### 4.2.3 Objek penilaian dalam penentuan kerugian non fisik meliputi :

1) Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan premium serta diukur dalam bentuk uang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penggantian ini dapat meliputi hal-hal yang berkaitan dengan :

- 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 dari pemilik.
- c. hal-hal yang belum diatur pada butir a dan b diatas seharusnya ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak yang terkait.

2) Biaya transaksi, dapat meliputi biaya pindah dan pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3) Kompensasi masa tunggu (bunga), yaitu sejumlah dana yang diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran ganti kerugian.

4) 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.

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

Berdasarkan ketentuan – ketentuan dalam SPI 306 diatas, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut ;

a. Objek Penilaian dalam penentuan kerugian fisik:

1. Tanah
2. Ruang atas tanah dan bawah tanah
3. Bangunan



4. Tanaman

5. Benda yang berkaitan dengan tanah, contoh: utilitas dan sarana pelengkap bangunan semua ini dihitung setara dengan nilai pasar

b. Kerugian non fisik, meliputi:

1. Kerugian ekonomi (Premium): kerugian kehilangan pekerjaan, kehilangan bisnis, termasuk alih profesi.

2. Kerugian emosional (solatium) : kerugian tidak berwujud berkaitan dengan pengambil alihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik.

3. Biaya transaksi: pindah, pengosongan, perizinan, termasuk pajak/bphtb dan notaris untuk nanti membeli properti di lokasi yang baru.

4. Kerugian lain:

a. kerugian sisa tanah

b. kerugian fisik lain

5. Beban masa tunggu: diperhitungan akibat adanya tenggang waktu atau jeda waktu antara tanggal penilaian/penetapan lokasi dengan tanggal pembayaran ganti kerugian.

6. Nilai Ganti Kerugian: Komponen fisik dan Non fisik, dimana perhitungan fisik dihitung berdasarkan kesetaraan dengan nilai pasar kemudian ditambahkan dengan komponen non-fisik.

7. Bahwa sebagai pembanding, Para Penggugat turut melampirkan fakta – fakta sebagai berikut;

a. Pada tanggal 9 September 2020, KJPP DINO SUHARIANTO DAN REKAN melakukan pekerjaan penilaian aset terhadap tanah dan bangunan milik Bapak ASEP NUGRAHA. Penelitian nilai tanah tersebut dilakukan dengan menggunakan metode perbandingan data pasar terhadap tiga bidang tanah yang terletak di perbatasan Kelurahan Situ dan Desa Jatimulya, namun kesemuanya berada di pinggir Jalan Prabu Gajah Agung dan hanya berjarak kurang lebih 300 meter dari tanah milik Para Penggugat,

Berdasarkan penelitian terhadap tiga sampel transaksi jual beli atau penawaran tanah dan bangunan tersebut, kemudian pada tanggal 23 September 2020, KJPP DINO SUHARIANTO DAN REKAN memberikan kesimpulan bahwa nilai pasar tanah yang berada di pinggir jalan raya Prabu Gajah Agung atau tepatnya di Kelurahan



Situ adalah sebesar Rp. 6.003.000/ m<sup>2</sup> (enam juta tiga ribu rupiah) per meter persegi.

b. Sebagai pbanding ke dua, pada tahun 2018 untuk kepentingan pembangunan Jalan Tol Cisumdawu, KJPP SIH WIRYADI DAN REKAN memberikan nilai sebesar Rp. 4.031.574, / m<sup>2</sup> ( empat juta tiga puluh satu ribu lima ratus tujuh puluh empat rupiah per meter persegi) sebagai ganti rugi terhadap tanah milik Ahmad Sobari,

c. Sebagai pbanding ke tiga, di lokasi yang sama pada tahun 2018, KJPP SIH WIRYADI DAN REKAN, memberikan nilai ganti rugi Rp. 4.031.578/ m<sup>2</sup> (empat juta tiga puluh satu ribu lima ratus tujuh puluh delapan rupiah per meter persegi), terhadap tanah milik Deny Gilang Pratama,

Untuk diketahui dan sebagai pertimbangan Majelis Hakim, lokasi tanah milik Ahmad Sobari dan Deny Gilang Pratama tersebut merupakan bidang - bidang berupa tanah pesawahan dan kebun di belakang Perumahan Ibnu Sina yang berjarak sekitar 300 meter dari Jalan Raya, yang mana hal ini jelas sangat berbeda jauh dengan kondisi tanah milik para Penggugat yang berada tepat di pinggir jalan raya Prabu Gajah Agung yang sudah barang tentu jauh lebih strategis dan memiliki nilai ekonomis yang jauh lebih tinggi, Sehingga seharusnya nilai ganti rugi terhadap tanah para Penggugat harus jauh lebih tinggi, namun faktanya nilai ganti rugi yang diberikan oleh Tergugat III dan Tergugat IV jauh di bawah nilai ganti rugi yang diperoleh Ahmad Sobari dan Deny Gilang Pratama tersebut di atas,

d. Bahwa Para Penggugat memiliki sisa tanah seluas 448 m<sup>2</sup> (empat ratus empat puluh delapan meter persegi) yang teletak di bidang B, yang setelah dibangun dengan trotoar, maka akses masuk dan keluar ke tanah tersebut menjadi tertutup, sehingga tanah tersebut menjadi kehilangan fungsinya yang juga akan mengakibatkan turunnya nilai harga tanah tersebut. Namun Tergugat IV tidak memperhitungkan kerugian atas sisa tanah tersebut.

8. Berdasarkan fakta - fakta di atas, terbukti bahwa kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV adalah sebagai berikut;

a. Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengikuti pedoman penilaian asset yang akan dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam SPI 306, sehingga

Halaman 17 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



seluruh hasil penilaian terhadap tanah, bangunan, tanaman dan sarana pelengkap milik Para Penggugat tidak berdasarkan tolak ukur yang jelas,

- b. Tergugat IV tidak memperhitungkan kerugian Premium dan Solatium terhadap tanah milik para Penggugat,
- c. Tergugat IV tidak memperhitungkan kerugian sisa tanah, karena sebagaimana tercantum dalam gambar rencana pembangunan di area tersebut, sisa tanah seluas 448 m<sup>2</sup> (empat ratus empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di bidang B akan ditutup dengan trotoar yang akan menutup akses keluar masuk dari dan ke tanah Para Penggugat, sehingga dengan tertutupnya akses masuk tersebut, maka tanah tersebut tidak dapat difungsikan lagi sesuai peruntukannya yakni sebagai rumah tinggal dan tempat usaha, yang secara otomatis akan mengakibatkan nilai tanah milik Para Penggugat menjadi turun drastis.

#### **B. ADANYA KERUGIAN**

1. Bahwa Tanah sebagaimana diatur pada Pasal 6 UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria, yaitu: "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.", apabila dibutuhkan oleh Negara/Pemerintah untuk Pembangunan bagi kepentingan umum maka harus merelakannya, berdasarkan pada hal tersebut Para Penggugat selaku warga Negara yang baik sangat menyambut dan mendukung Program Pemerintah tersebut. Namun berdasarkan fakta – fakta yang disampaikan oleh Para Penggugat di atas, telah terbukti terjadi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, sehingga akibat dari kesalahan yang diperbuat oleh para Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian materiil maupun immaterial terhadap para Penggugat.
2. Bahwa berdasarkan perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara yang dilakukan oleh para Tergugat terhadap Undang – Undang No.2 Tahun 2012, maka para Penggugat berhak menuntut ganti rugi materiil dan immateril dengan rumus perhitungan sebagai berikut;
  - a. Ganti rugi yang sesuai dengan nilai pasar tanah di Kelurahan Situ yakni sebesar Rp. 6.003.000/m<sup>2</sup> sesuai laporan KJPP DINO SUHARIANTO dikalikan total luas tanah 1356 m<sup>2</sup>, yang kemudian ditambah dengan ;

Halaman 18 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd





- b. Kerugian Ekonomi (premium) karena kehilangan pekerjaan, Rp.15.000.000,- dikalikan 5 (lima) bulan sejak pelaksanaan eksekusi atas tanah dan bangunan milik para Penggugat pada bulan November 2021, yakni sebesar Rp.75.000.000,-
  - c. Kerugian Emosional (Solatium) para Penggugat berhak mendapatkan penambahan persentase ganti rugi sebesar 20% dari nilai tanah, karena Penggugat I telah memiliki bangunan rumah tinggal di atas tanah tersebut sejak tahun 2000,
  - d. Kerugian sisa tanah yang terletak di bidang B seluas 448 m<sup>2</sup> dikalikan nilai pasar tanah sebagaimana laporan dari KJPP DINO SUHARIANTO DAN REKAN yaitu sebesar Rp. 6.003.000,-.
  - e. Biaya Transaksi yang mencakup asumsi – asumsi biaya pindah sebesar 2,5%, biaya pajak 5% dan biaya PPAT 1,5%, sehingga total persentase biaya transaksi adalah sebesar 9% yang kemudian dikalikan dengan nilai pasar tanah,
  - f. Beban masa tunggu sebesar 6% - 7,5% sesuai dengan bunga deposito bank pemerintah yang kemudian dikalikan dengan nilai pasar tanah,
3. Berdasarkan rumusan tersebut, maka Nilai Perhitungan Wajar atas seluruh bidang - bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1338 atas nama Mariah (milik Para Penggugat) yang terletak di Jalan Prabu Gajah Agung blok Seseupan dan blok Situ Kelurahan Situ Kabupaten Sumedang, seluas 1356m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus lima puluh enam meter persegi) adalah sebagai berikut ;

**A. Indikasi Nilai Pasar Tanah : Rp. 6.003.000/m<sup>2</sup>**

- Bidang A: 74 m<sup>2</sup> X Rp. 6.003.000/m<sup>2</sup> : Rp. 444.222.000
  - Bidang A: 190 m<sup>2</sup> X Rp. 6.003.000/m<sup>2</sup> : Rp. 1.140.570.000
  - Bidang B: 1092 m<sup>2</sup> X Rp. 6.003.000/m<sup>2</sup> : Rp. 6.555.276.000
- Total jumlah indikasi nilai pasar Rp. 8.140.068.000.

**B. Kerugian Non Fisik :**

1. Premium Rp.15.000.000 X 5 bulan : Rp. 75.000.000
  2. Solatium 20% X Rp. 8.140.068.000 : Rp.1.628.068.000
  3. BiayaTransaksi 9% X Rp. 8.140.068.000 : Rp. 732.606.000
- Asumsi Biaya Pindah 2,5 %



- Asumsi Biaya Pajak 5%	
- Asumsi Biaya PPAT 1,5 %	
4. Kerugian sisa tanah	
448 m <sup>2</sup> X Rp. 6.003.000	: Rp. 2.689.344.000
5. Beban Masa Tunggu;	
6% X Rp. 8.140.068.000	: Rp. 488.404.080
<b>Sub Total Kerugian Non Fisik</b>	<b>: Rp. 5.613.422.080 +</b>
<b>C. Nilai Penggantian Wajar (NPW) :</b>	
<b>Rp.13.753.490.080 Terhitung: Tiga belas miliar tujuh ratus lima puluh tiga juta empat ratus sembilan puluh ribu delapan puluh rupiah</b>	

**C. ADANYA HUBUNGAN KAUSAL ANTARA PMH DENGAN KERUGIAN**

- a. Bahwa dengan terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum dan kesalahan yang dilakukan oleh Para Tergugat serta kerugian yang diderita oleh Para Penggugat, maka oleh karenanya, terdapat hubungan kausal antara Perbuatan Melawan Hukum serta kesalahan yang dilakukan Para Tergugat dengan kerugian yang diderita oleh Para Penggugat;
  - b. Bahwa kerugian yang diderita oleh Para Penggugat merupakan akibat dari Perbuatan Melawan Hukum dan kesalahan yang dilakukan oleh Para Tergugat.
27. Bahwa berdasarkan uraian di atas secara hukum, Para Tergugat haruslah dikualifikasikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matige daad*) yang merugikan Para Penggugat;
28. Bahwa gugatan ini didasarkan pada fakta hukum yang otentik, sehingga karenanya adalah beralasan hukum bilamana putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*), sekalipun terhadapnya timbul upaya banding, kasasi maupun verzet;

Berdasarkan fakta hukum sebagaimana Para Penggugat kemukakan di atas, maka sangatlah beralasan hukum apabila Para Penggugat memohon kepada Yth. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang, yang memeriksa dan mengadili permohonan ini untuk berkenan memberi putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Penilaian ganti rugi yang dilakukan oleh Tergugat III dan

Halaman 20 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



Tergugat IV, tidak berkekuatan hukum mengikat;

4. Menetapkan nilai pasar atas tanah para Penggugat yang terletak di Blok Sesuepan Kelurahan Situ Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang dengan Sertipikat nomor 1338 atas nama Mariah, sebesar Rp.6.003.000,-/m<sup>2</sup> (enam juta tiga ribu (rupiah per meter persegi) ;
5. Memerintahkan Tergugat I untuk membayar ganti rugi secara tunai dengan Nilai Penggantian Wajar sebesar Rp. 13.753.490.080 (*Tiga belas miliar tujuh ratus lima puluh tiga juta empat ratus sembilan puluh ribu delapan puluh rupiah*)
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, bilamana Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat, hadir Kuasa Insidentil Para Penggugat yaitu Penggugat I, Tergugat I hadir Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Nomor: TN.02.06/440357-023/010922-1 tertanggal 31 Agustus 2022, Tergugat II hadir Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: MP.02.02/SKU-561.32.II/V/2022, dimana surat tersebut dirubah dan diganti dengan Surat Kuasa Khusus Nomor: MP.02.02/SKU-962.32.11/VII/2022 tertanggal 21 Juli 2022, Tergugat III hadir Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 180/222/Huk tertanggal 28 April 2022, dan Tergugat IV hadir sendiri;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hakim pada Pengadilan Negeri Sumedang yaitu Ibu Riyanti Desiwati,S.H.,M.H, sebagai Mediator, berdasarkan Penetapan Nomor 11/Pen.Pdt.G/2022/PN Smd, tanggal 08 Juni 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 28 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Para Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan di mana Kuasa Insidentil Para Penggugat mengajukan perbaikan redaksional di petitum ke 5, dan selanjutnya yang isi gugatan tersebut tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Halaman 21 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## DALAM EKSEPSI

### A. Eksepsi Kompetensi Absolut

(Pengadilan Negeri Sumedang Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Memutus Perkara *A Quo*)

1. Bahwa Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan (Cisumdawu) merupakan badan dan/atau pejabat pemerintahan yang melakukan tugas dan fungsi pemerintahan sesuai dengan definisi Pejabat Pemerintahan dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
2. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Cisumdawu merupakan Tindakan Pemerintahan untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan sesuai dengan definisi Tindakan Pemerintahan dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
3. Bahwa oleh karena Tergugat I,II dan III merupakan pejabat pemerintahan, maka setiap sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara warga masyarakat dengan pejabat pemerintahan sebagai akibat dari dilakukannya Tindakan pemerintahan diajukan dengan berpedoman pada ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) (selanjutnya disebut PERMA NO. 2 TAHUN 2019).
4. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) PERMA NO. 2 TAHUN 2019 yang berbunyi:

*"Pasal 2*

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

*Halaman 22 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd*

#### Disclaimer

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

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



5. Bahwa sesuai dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2019 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan huruf E Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara angka 2 dan angka 3 menyatakan pada intinya Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili perkara-perkara berkaitan dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU No. 2 Tahun 2012) dan sengketa Tindakan/perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan sesuai dengan ketentuan PERMA No 2 Tahun 2019.
6. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka demi hukum segala gugatan atau perkara Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tindakan/Perbuatan pemerintahan (lc. Tergugat I,II dan III) merupakan yurisdiksi, wewenang dan/atau kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara.
7. Bahwa kewenangan absolut Pengadilan Negeri diatur dalam Pasal 134 HIR/Pasal 160 RBg dan Pasal 132 RV sebagai berikut:
  - a. Pasal 134 HIR menyatakan:

*"Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku tidak berwenang, dan hakim itu pun, karena jabatannya, wajib pula mengaku tidak berwenang"*
  - b. Pasal 160 RBg menyatakan:

*"Tetapi dalam hal sengketa yang bersangkutan mengenai persoalan yang tidak menjadi wewenang mutlak pengadilan negeri, maka dalam taraf pemeriksaan mana pun kepada hakim dapat diadakan tuntutan untuk menyatakan dirinya tidak berwenang, bahkan hakim berkewajiban menyatakan hal itu karena jabatan"*
  - c. Pasal 132 Rv menyatakan:

*"Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, makai ia meskipun tidak diajukan tangkisan"*





*tentang ketika wenangannya karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang"*

8. Bahwa oleh gugatan perbuatan melawan hukum Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan *in casu* Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, maka demi hukum berdasarkan ketentuan Pasal 134 HIR/Pasal 160 RBg dan Pasal 132 RV, Pengadilan Negeri Sumedang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, menjadi fakta hukum bahwa Pengadilan Negeri Sumedang tidak berwenang untuk menerima, memeriksa dan memutus perkara a quo, maka menjadi tidak berlebihan kiranya jika pihak Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang yang memeriksa perkara a quo untuk menerima Eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa "*Pengadilan Negeri Sumedang tidak berwenang untuk menerima, memeriksa dan memutus perkara a quo*" dan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankeleijke Verklaard*).

#### B. EXCEPTIO TEMPORIS (DALUARSA)

(Para Penggugat Tidak Mengajukan Keberatan Nilai Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum (UU 2/2012)

1. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* tertanggal 21 April 2022, yang pada intinya menyatakan keberatan terhadap penilaian nilai ganti kerugian.
2. Bahwa perlu Tegugat I jelaskan penetapan Konsinyasi atau Penitipan Ganti Kerugian merupakan salah satu rangkaian proses dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana mengacu pada Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU 2/2012) Jo. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum (Perpres 71/2012) Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah (Perka BPN 5/2012) Jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan

Halaman 24 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Perma 3/2016).

3. Bahwa ketentuan mengenai keberatan ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum sudah diatur dalam Pasal 38 UU 2/2012 yang berbunyi:

## *"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)"*

4. Bahwa selanjutnya Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum juga memperjelas poin sebelum mengenai batas waktu keberatan nilai ganti rugi yang menyatakan:

## *"Pasal 5*

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

5. Bahwa dalam permohonan Gugatan Para Penggugat mengenai keberatan nilai ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut diajukan dan diterima tertanggal 12 April 2022 sedangkan Pelaksanaan musyawarah dilaksanakan pada tanggal 2 Januari 2020 berdasarkan Surat Nomor: 842/12-32.11/FP/XII/2019.
6. Bahwa adalah fakta Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah Daluarsa karena melampaui 14 (empat belas) hari kerja dari dilaksanakannya Musyawarah Ganti Kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 38 ayat (1) UU 2/2012.
7. Bahwa Penggugat pada intinya mendalilkan, tidak sepakat atas nilai ganti kerugian yang ditawarkan atas objek sengketa *a quo*.

Dengan demikian berdasarkan fakta-fakta, uraian-uraian, dasar-dasar hukum, dan argumentasi tersebut diatas, terbukti secara yuridis Gugatan Para Penggugat Telah Lewat Batas Waktu (Daluwarsa). Maka, berdasar hukum

Halaman 25 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

### 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

kiranya bagi Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili untuk menerima Eksepsi Tergugat I dan menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeleijke Verklaard*).

## C. EKSEPSI GUGATAN KABUR (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) serta tidak jelas/cacat materiil karena dalam susunan gugatannya tidak terstruktur serta tidak terarah dengan baik layaknya suatu pengajuan Gugatan yang layak diperiksa. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*).
2. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya: "Beberapa Permasalahan hukum Acara Peradilan Agama, Jakarta: Yayasan Al-Hikmah, 1994, hal. 18)" berpendapat bahwa:  
*"Obscuur Libel yaitu surat gugatan Penggugat tidak terang atau kabur, disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Gugatan kabur ini dikarenakan oleh:*
  - a. *Posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatan;*
  - b. *Tidak jelas objek yang disengketakan;*
  - c. *Penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri;*
  - d. *Terdapat saling bertentangan antara posita dengan petitum;*
  - e. *Petitum tidak terinci, tetapi hanya berupa ex aequo et bono."*
3. Bahwa secara yuridis normatif gugatan dengan objek berupa tanah, maka sesuai dengan ketentuan wajib menguraikan batas-batasnya. Jika Penggugat tidak menguraikan batas-batasnya maka Gugatan menjadi cacat hukum dan dinyatakan tidak dapat diterima. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung menyatakan bahwa:
  - a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, memberikan kaidah hukum:  
*"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima".*
  - b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984, memberikan kaidah hukum:  
*"Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima"*

Halaman 26 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 81 K/Sip/1971, tanggal 9 Juli 1973, memberikan kaidah hukum:

*"Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".*

4. Bahwa Tergugat I dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 13 yang menyatakan "...penetapan nilai ganti rugi tersebut, Penggugat I telah menolak, karena selain harga yang tidak wajar..." berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat telah tidak cermat dalam menyusun gugatannya, yang dimana gugatan Penggugat merupakan gugatan mengenai keberatan harga yang dibalut dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur.
5. Bahwa suatu gugatan dinyatakan kabur/tidak jelas salah satunya karena menggabungkan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri yaitu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Keberatan Harga Tanah yang terkena pengadaan untuk pembangunan demi kepentingan umum.
6. Bahwa Penggugat juga dalam gugatannya pada intinya menyatakan keberatan terhadap nilai ganti kerugian tanah objek perkara yang terkena Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalan tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan dimana proses pemeriksaan perkara keberatan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Perma 3/2016).

Dengan demikian, berdasarkan uraian, dasar-dasar hukum, fakta-fakta dan argumentasi tersebut di atas, terbukti bahwa Gugatan Penggugat Tidak jelas dan kabur. Dengan ini, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima Eksepsi *Obscur Libel* (Gugatan Penggugat Tidak Jelas) Tergugat I dan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara di bawah ini.

Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan kepentingan hukum Tergugat I dalam pemeriksaan *a quo*.

Tentang Perbuatan Melawan Hukum dan Kesalahan Para Tergugat yang didalilkan Penggugat

1. Bahwa pembangunan infrastruktur Jalan Tol Cisumdawu merupakan Proyek Strategis Nasional yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional sehingga pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Cisumdawu harus didukung oleh semua pihak.
2. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi – Sumedang – Dawuan dilaksanakannya dengan membentuk Panitia Kegiatan Pengadaan Lahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
3. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan tanah yaitu Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU Nomor 2 Tahun 2012) Jo. Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sehingga peraturan tersebut di atas sesuai asas hukum merupakan *lex specialis derogat legi generalis*.
4. Bahwa dalam pelaksanaan penetapan nilai ganti kerugian pengadaan tanah, Pasal 27 ayat (2) UU 2/2012 menyatakan bahwa:

*“Pasal 27*

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

*Halaman 28 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd*

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

5. Bahwa hal tersebut juga diperjelas dalam Pasal 71 ayat (3) dan Pasal 74 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan:

## "Pasal 71

- (3) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1)."

## "Pasal 74

- (1) Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan."

6. Bahwa menurut Tergugat I, poin 26 huruf A sub poin 3 dan 4 bagian Gugatan yang menyatakan bahwa Tergugat I terkait tidak pernah membahas nilai Ganti Rugi adalah dalil yang keliru dan mengada-ngada karena Penggugat I sudah setuju dan menandatangani Berita Acara Kesepakatan No: 01-1/BA.12-31.11/FP/2020 tertanggal 02 Januari 2020 yang mana dalam Berita Acara Kesepakatan tersebut di atas sudah dilampirkan nilai yang dikeluarkan oleh Tergugat IV dan sudah sepatutnya apabila Para Penggugat yang diwakili Penggugat I tidak setuju dengan nilai tersebut untuk tidak menandatangani hingga ada mencapai mufakat.

## Tentang Kerugian

7. Bahwa dalam melaksanakan penilaian, Tergugat I perlu menjelaskan ketentuan tersebut berdasarkan UU 2/2012 Pasal 31, Pasal 32, Pasal 33, Pasal 34, dan Pasal 35 yang menyatakan:

## "Pasal 31

- (1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Halaman 29 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

## 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) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.

## Pasal 32

- (1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.
- (2) Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## Pasal 33

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.

## Pasal 34

- (1) 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.
- (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.

## 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.”

Halaman 30 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, dalil Gugatan Para Penggugat pada poin 1, 2, dan 3 bagian Adanya Kerugian merupakan dalil yang terkesan memaksakan karena Para Penggugat tidak berhak untuk melakukan perbandingan harga mengingat Tergugat II sudah menunjuk Tergugat IV selaku Penilai dalam bidang yang dikuasai Para Penggugat.

## Tentang Hubungan Kausal dengan Perbuatan Melawan Hukum

9. Bahwa selanjutnya dapat Tergugat I jelaskan mengenai proses pengadaan tanah jalan tol Cisumdawu telah sesuai dengan penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan tanah, dapat diringkas sebagai berikut:

- a. Berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang Pengadaan Tanah, maka pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan:

- 1) perencanaan;
- 2) persiapan;
- 3) pelaksanaan; dan
- 4) penyerahan hasil.

- b. Instansi yang memerlukan tanah menyusun dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, yang paling sedikit memuat:

- 1) maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- 2) kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
- 3) letak tanah;
- 4) luas tanah yang dibutuhkan;
- 5) gambaran umum status tanah;
- 6) perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- 7) perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- 8) perkiraan nilai tanah; dan
- 9) rencana penganggaran.

- c. Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah melaksanakan:

- 1) pemberitahuan rencana pembangunan;
- 2) pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan
- 3) Konsultasi Publik rencana pembangunan.

10. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 59 Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2021, maka selanjutnya dilakukan inventarisasi dan identifikasi data

Halaman 31 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak yang berhak dan Objek pengadaan tanah yang hasilnya nanti akan ditetapkan dalam bentuk peta bidang tanah dan daftar nominatif oleh satuan Tugas dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah *in casu* Tergugat II.

11. Bahwa hingga gugatan *a quo* didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang, proses permohonan penitipan ganti kerugian (konsinyasi) ke Pengadilan Negeri Sumedang telah dilakukan dan telah selesai yang dimana keseluruhan proses tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan menyesuaikan terhadap Lampiran Daftar Nominatif Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan (Cisumdawu) Kelurahan Situ Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang dengan Nomor 381/BA12-32.11/FP/2019 tanggal 14 Oktober 2019 atas nama Budi Maryadi.
12. Bahwa adalah fakta hukum proses pengadaan yang telah diuraikan diatas telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan:

## Pasal 65

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari terhitung sejak hasil inventarisasi dan identifikasi diumumkan.
- (2) Dalam hal keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, ketua pelaksana Pengadaan Tanah melakukan verifikasi dan perbaikan peta bidang tanah dan/atau daftar nominatif.
- (3) Verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi.
- (4) Dalam hal terjadi perbedaan antara hasil inventarisasi dan identifikasi dengan hasil verifikasi, dilakukan perbaikan dalam bentuk berita acara perbaikan hasil inventarisasi dan identifikasi.
- (5) Dalam hal keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditolak, ketua pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara penolakan.

Halaman 32 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

### Disclaimer

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



Pasal 89

- (1) Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan penitipan Ganti Kerugian kepada ketua Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
  - (2) Penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diserahkan kepada Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum setelah dilakukan penetapan persetujuan penitipan Oleh Pengadilan Negeri.
  - (3) Permohonan penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
    - a. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri;
    - b. Pihak yang Berhak menolak besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap;
    - c. Pihak yang Berhak tidak diketahui dan/atau Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya;
    - d. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
      1. sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
      2. masih dipersengketakan kepemilikannya;
      3. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
      4. menjadi jaminan di bank.
  - (4) Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa uang dalam mata uang Rupiah.
  - (5) Pelaksanaan penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat dalam berita acara penitipan Ganti Kerugian.
  - (6) Pengadilan Negeri paling lama dalam jangka waktu 14 (empat belas) Hari wajib menerima penitipan Ganti Kerugian.
13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil huruf C Petitum Penggugat yang secara singkat menyatakan bahwa Para Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah bentuk ketidakpahaman Penggugat dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum karena

Halaman 33 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd





Tergugat I sudah melakukan proses pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum.

14. Bahwa selanjutnya selain uraian tersebut di atas, ada pula beberapa fakta hukum berkaitan perkara ini yaitu isi putusan No. 64/Pdt.G/2021/Pn.SMD, No. 65/Pdt.G/2021/Pn.SMD, dan No. 66/Pdt.G/2021/Pn.SMD dengan inti keseluruhan putusan menyatakan sah seluruh konsinyasi yang diajukan Tergugat I.
15. Bahwa dari apa yang telah di uraikan diatas dan telah menjadi fakta hukum Para Penggugat melalui Penggugat I telah menyetujui nilai ganti kerugian yang mana uang ganti kerugian tersebut telah di titipkan dan ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Sumedang serta sudah diperkuat dengan 3 (tiga) putusan, sehingga Tergugat I sebagai Instansi Pemerintah Yang Memerlukan Tanah telah menjalankan tugas dan fungsinya sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian hal-hal tersebut di atas adalah beralasan jika Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata Nomor 11/Pdt.G/2022/PN.Smd untuk kiranya berkenan memutus dalam sebuah putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan dan menerima Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat atau Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeleijke Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya Atau Setidak-Tidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankeleijke Verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat I sebagai Pihak yang beritikad baik dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya;
3. Menyatakan proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pembangunan jalan Tol Cisumdawu telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
4. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat;
5. Menolak penetapan nilai pasar atas tanah Para Penggugat yang terletak di Blok Seuseupan Kelurahan Situ Kecamatan Sumedang Utara

Halaman 34 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Sumedang dengan Sertipikat Nomor 1338 atas nama Mariah sebesar Rp6.003.000/m<sup>2</sup> (enam juta tiga ratus ribu rupiah per meter persegi)

6. Menolak nilai ganti kerugian pengadaan tanah yang diajukan oleh Penggugat;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas Gugatan *a quo*;

Atau : Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, Tergugat I mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas.
2. Bahwa terhadap seluruh dalil-dalil dalam gugatan Para Penggugat secara keseluruhan akan Tergugat II berikan tanggapan sebagai berikut:
  - a. Uraian dalam Buku Tanah Hak Milik No. 1338/Situ :  
bahwa Hak Milik No. 1338/Situ, Blok Seuseupan, Asal Persil : Konversi Milik Adat C. 1494 P. 78b S. III. Seb., Gambar Situasi tanggal 17 Desember 1992 No. 2969/1992 Sisa Luas 2.896 atas nama Mariah terbit tanggal 2 Januari 1993, dalam kolom Petunjuk : Peta : Distrik Sumedang, Lambar : % Kotak, F-5, terletak di Kelurahan Situ, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, Propinsi Jawa Barat;
  - b. Bahwa berkaitan dengan yang disampaikan dalam posita (dasar gugatan) Para Penggugat pada halaman 6 s.d. 8 pada intinya : *"pada tanggal 30 Desember 2019 melalui surat No. 842/12-32.11/FP/XII/2019 Tergugat II mengundang Penggugat I untuk bermusyawarah Bentuk ganti rugi yang kemudian dilaksanakan tanggal 2 Januari 2020 dan sesuai undangan tersebut Penggugat I hanya menyepakati bentuk ganti kerugian berupa uang. Bahwa atas penetapan nilai ganti rugi tersebut, Penggugat I telah menolak, karena selain harga yang tidak wajar, juga dikarenakan sebelumnya Para Penggugat tidak pernah diajak bermusyawarah untuk membahas nilai ganti rugi, padahal unsur musyawarah merupakan unsur imperative yang harus dipenuhi. Berdasarkan pasat tersebut, artinya laporan hasil penilaian tanah, bangunan dan tegakan dari Tergugat III dan Tergugat IV seharusnya*

Halaman 35 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masih bersifat penawaran yang akan dijadikan dasar musyawarah oleh Tergugat II kepada para Penggugat untuk mencapai kesepakatan. Bahwa kemudian Tergugat I mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Sumedang untuk melaksanakan penawaran pembayaran ganti rugi kepada Penggugat, yang mana atas seluruh penawaran ganti rugi tersebut, Penggugat I secara tegas telah menolak dengan alasan yang sama, yaitu nilai ganti rugi yang tidak wajar dan sebelumnya para Penggugat tidak pernah diajak bermusyawarah terkait nilai ganti rugi”;

Terhadap dalil tersebut Tergugat II memberikan jawaban atau tanggapan sebagai berikut :

Berkenaan dengan proses tahapan kegiatan pengadaan tanah berkenaan dengan tahapan kegiatan penetapan penilai, musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian serta pemberian ganti kerugian yang menjadi dasar keberatan dari Para Penggugat, maka bersama ini dapat Tergugat II sampaikan tanggapan sebagai berikut :

- a) Dalam ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, diuraikan pada intinya sebagai berikut :

## Pasal 107

- (1) Instansi yang Memerlukan Tanah melakukan pengadaan jasa Penilai Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang/jasa pemerintah.
- (2) Pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah Instansi yang Memerlukan Tanah menerima hasil inventarisasi dan identifikasi dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Hasil pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah untuk ditetapkan.**
- (4) Penetapan Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuat dengan surat keputusan ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

## Pasal 110

Halaman 36 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

### 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

- (1) Penilai atau Penilai Publik bertugas melakukan penilaian untuk menentukan besarnya nilai Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi:
  - a. tanah;
  - b. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;
  - c. bangunan;
  - d. tanaman;
  - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
  - f. kerugian lain yang dapat dinilai.
- (2) Pelaksanaan tugas penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan dengan melaksanakan inspeksi ke lapangan oleh Penilai atau Penilai Publik.
- (3) Dalam hal terdapat perbedaan data nominatif dan/atau peta bidang tanah dengan hasil inspeksi ke lapangan oleh Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah untuk dilakukan perbaikan data nominatif dan/atau peta bidang tanah.
- (4) Perbaikan data nominatif dan/atau peta bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam berita acara perubahan data nominatif dan/atau peta bidang tanah.
- (5) Penilai atau Penilai Publik melakukan penjelasan/pemaparan atas hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di hadapan pelaksana Pengadaan Tanah dan Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (6) Hasil penilaian Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.

## Pasal 111

- (1) Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 ayat (1) merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum pada tahap persiapan dengan mempertimbangkan masa tunggu pada saat pembayaran Ganti Kerugian.

Halaman 37 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

### 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)



- (2) Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.
- (3) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat.
- (4) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2), oleh Penilai disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.
- (5) Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.

## Pasal 112

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah mengundang Pihak yang Berhak dalam musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian sesuai dengan tempat dan waktu yang ditentukan.

## Pasal 114

- (1)** Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan musyawarah dengan Pihak yang Berhak untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 ayat (1) dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak berita acara penyerahan hasil penilaian diterima oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Dalam pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksana Pengadaan Tanah didampingi oleh Penilai atau Penilai Publik dan Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menyampaikan besarnya nilai Ganti Kerugian dan menentukan bentuk Ganti Kerugian.

## Pasal 115

Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (1), berupa:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. permukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau

Halaman 38 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
- b) Bahwa berdasarkan uraian dalam ketentuan Pasal tersebut di atas maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut :
- berkaitan dengan pihak yang mempunyai kewenangan dalam memberikan penilaian terhadap besaran nilai ganti kerugian terhadap objek yang terkena kegiatan pengadaan tanah Jalan Tol Cisumdawu dilakukan oleh lembaga independen yang mempunyai kompetensi dalam membuat penilaian terhadap suatu nilai yang dijadikan sebagai dasar pemberian ganti kerugian, hal ini memperoleh pengaturan secara tegas dalam ketentuan Pasal 107 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021;
  - berkaitan dengan penetapan nilai/harga atas hasil penilaian objek yang terkena kegiatan pengadaan tanah Jalan Tol Cisumdawu merupakan nilai tunggal yang bersifat final dan mengikat dan sebagai dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian, hal ini secara tegas memperoleh pengaturan dalam ketentuan Pasal 111 ayat (2), (3) dan (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021, sehingga dapat dipahami secara tegas hasil penilaian yang telah ditetapkan oleh tim penilai bersifat mengikat dan final yang tidak dimungkinkan dilakukan penawaran/negoisasi atas besaran nilai/harga ganti kerugian tersebut;
  - berkaitan dengan tahapan musyawarah kegiatan pengadaan tanah Jalan Tol Cisumdawu dasar yang digunakan merupakan nilai atau harga hasil yang sudah ditetapkan oleh tim Penilai dan mekanisme musyawarah merupakan media atau ruang yang digunakan untuk menyampaikan besarnya nilai Ganti Kerugian dan menentukan bentuk Ganti Kerugian, sehingga mekanisme musyawarah dapat dipahami merupakan proses untuk melakukan penawaran/negoisasi terhadap bentuk ganti kerugian baik itu berupa antara lain uang, tanah pengganti, pemukiman kembali dan lainnya, namun tidak sebagai ruang untuk melakukan penawaran/negoisasi terhadap besaran nilai/harga untuk ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh tim

Halaman 39 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

#### 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

penilai, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 111 ayat (5), Pasal 112 ayat (1) dan Pasal 114 ayat (1) dan (3) serta Pasal 115.

- c) Bahwa terhadap dalil atau keberatan Para Penggugat lainnya Tergugat II tidak memberikan tanggapan lebih lanjut mengingat secara substansi gugatan ini telah Tergugat II berikan penjelasan;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, bersama ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan memutus perkara dengan menyatakan:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya gugatan ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

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

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. Gugatan Para Penggugat Kekurangan Pihak (*Exceptie Plurium Litis Consortium*)

- Bahwa Budi Maryadi, Dkk (Para Penggugat) dalam surat gugatannya tidak menarik pihak lain yang seharusnya dimasukkan dalam gugatan, baik itu sebagai Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat, mengingat untuk kelengkapan suatu gugatan dan atau sekedar untuk tunduk pada Putusan Hakim masih ada pihak lain yang seharusnya Budi Maryadi, Dkk (Para Penggugat) dimasukkan dalam gugatan yaitu : Gubernur Jawa Barat yang telah menetapkan Keputusan Gubernur Nomor : 620/Kep.300-Pemksm/2019 tentang Perubahan Ketujuh atas Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep 824 -Sarek /2005 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan. Oleh karena itu dengan adanya kekurangan pihak atas subyektif sudah selayaknya gugatan tidak dapat diterima.

### 2. Gugatan Para Penggugat Kadaluwarsa

Halaman 40 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pada pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa "Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.
- Bahwa yang menjadi pokok gugatan dari Para Penggugat adalah keberatan atas besaran nilai ganti rugi yang sudah ditetapkan berdasar hasil musyawarah.
- Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pada pasal 38 disebutkan bahwa "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 sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pada pasal 39 disebutkan bahwa "Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)".
- Bahwa pada tanggal 30 Desember 2019, melalui surat nomor 842/12-32.11/FP/XII/2019, Tergugat II mengundang Penggugat I untuk bermusyawarah BENTUK Ganti Rugi yang kemudian dilaksanakan pada tanggal 2 Januari 2020 dan sesuai dengan maksud dari undangan tersebut, maka Penggugat I hanya menyepakati bentuk ganti kerugian berupa uang.
- Bahwa pada hari dan kesempatan yang sama Tergugat II menyampaikan hasil penilaian atas tanah, bangunan dan tegakan milik Para Penggugat.

Halaman 41 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

#### 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

- Bahwa telah dilaksanakannya Musyawarah hasil penilaian atas tanah, bangunan, dan tegakan yang terkena pengadaan tanah pembangunan jalan tol cisumdawu pada tanggal 2 Januari 2020, maka guna memenuhi batas waktu untuk mengajukan keberatan adalah 14 (empat belas) hari kerja sejak dilakukan musyawarah dan hal tidak tercapainya kesepakatan, paling lama harus mengajukan gugatan pada tanggal 23 Januari 2020.
- Bahwa gugatan diajukan pada tanggal 27 April 2022 maka mengacu pada pasal 39 disebutkan bahwa "Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)", sehingga gugatan yang diajukan oleh para penggugat sudah melewati batas waktu seperti yang sudah ditetapkan sehingga gugatan tidak dapat diterima dan Para Penggugat dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

### 3. Eksepsi tentang gugatan kabur atau tidak terang (Exceptio obscuri libelli)

- Bahwa Budi Maryadi, Dkk (Para Penggugat) dalam surat gugatannya telah mendalilkan Pemerintah Kabupaten Sumedang cq Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Sumedang (Tergugat III) yang dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, tetapi dalam surat gugatannya tersebut Budi Maryadi, Dkk (Para Penggugat) tidak merinci dan menjelaskan perbuatan-perbuatan mana Pemerintah Kabupaten Sumedang cq Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Sumedang (Tergugat III) telah melakukan perbuatan melawan hukum, tentu saja Para Penggugat harus menguraikan secara rinci dan detail tentang perbuatan Pemerintah Kabupaten Sumedang cq Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Sumedang (Tergugat III) dikaitkan dengan unsur-unsur dari suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata dari Pemerintah Kabupaten Sumedang cq

Halaman 42 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

#### 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

Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Sumedang (Tergugat III) dan tindakan (*rechthandeling*), apa yang telah dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Sumedang cq Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Sumedang (Tergugat III) yang nyata-nyata telah merugikan Budi Maryadi, Dkk (Para Penggugat). Sudah selayaknya gugatan dinyatakan kabur dan tidak terang, oleh karenanya itu gugatan haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

#### 4. Gugatan Para Penggugat bertentangan dengan Asas Legalitas

Bahwa Legalitas gugatan Para Penggugat bukan perkara perdata biasa, melainkan permohonan nilai ganti kerugian, yang harus diajukan dalam bentuk permohonan Keberatan yang wilayah hukumnya meliputi obyek pengadaan tanah sesuai ketentuan Pasal 3 (PERMA) Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan sebagai berikut "*Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan dalam bentuk permohonan.*"

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

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

Halaman 43 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd





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

## II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa terlebih Pemerintah Kabupaten Sumedang cq Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Sumedang menyatakan bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi telah dipertahankan dan merupakan bahan yang tidak terpisahkan di dalam pokok perkara. Bahwa terhadap dalil-dalil tersebut, Pemerintah Kabupaten Sumedang cq Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Sumedang menyampaikan Jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan menguntungkan Tergugat III;
2. Bahwa berdasarkan uraian dalil Para Penggugat mengajukan Gugatan dengan dasar adanya Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) yang mana seharusnya sengketa a quo dalam gugatan Para Penggugat adalah berupa keberatan atas besaran ganti kerugian tanah Para Penggugat yang terkena dampak atas Proyek Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan, sebagaimana diatur dalam Pasal 38 dan 39 Undang – undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Pasal 73 ayat (1) Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 5 Perma No. 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Perma No. 3 Tahun 2016 Tentang tata cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum.

Selain itu, tidak adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat III karena Para Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan secara jelas dan tegas tindakan-tindakan Tergugat III yang mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat.

3. Bahwa Pihak Tergugat III menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada bagian posita angka 23 huruf e halaman 10, bahwa permohonan Penitipan Ganti Kerugian/Konsinyasi atas Proyek

Halaman 44 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan ke Pengadilan Negeri Sumedang, sebagaimana tertuang dalam Penetapan Nomor 1/PDT.P-Kons/2021/PN.Smd tanggal 3 Juni 2021 an Budi Maryadi, Penetapan Nomor 8/Pdt.P-Kons/2021/PN.Smd, tanggal 3 Juni 2021 an Budi Maryadi, Penetapan Nomor 9/Pdt.P-Kons/2021/PN.Smd, tanggal 3 Juni 2021 an Budi Maryadi telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 42 ayat (1) Undang – undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan “Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat” dan apabila dihubungkan dengan 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”. Oleh karena itu dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan demi hukum dan keadilan;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas dan tidak terbantahkan lagi terhadap dalil yang menyatakan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum, haruslah ditolak.

Berdasarkan uraian dan dasar hukum yang Tergugat III sampaikan, baik dalam eksepsi maupun Jawaban Pokok Perkara, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat memberikan putusan :

#### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). ;

#### DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 45 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

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

Selaku tergugat IV dengan ini menyatakan MENOLAK semua gugatan para penggugat tersebut diatas, dengan alasan sebagai berikut :

1. Kami telah melaksanakan penilaian atas penugasan yang diberikan oleh Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi – Sumedang – Dawuan I dan Soreang Pasirkoja, sesuai dengan Surat Perintah Kerja (SPK) No : HK.02.03/44035/006-95/1019, Tanggal 23 Oktober 2019.
2. Atas penugasan tersebut telah diterbitkan laporan Penilaian Nomor : 01949/2.0132-00/PI/11/0065/1/XI/2019, tanggal 11 November 2019 yang ditujukan Kepada Yth : Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Selaku Pelaksana Pengadaan Pembebasan Tanah, Pembangunan Jalan Tol Cileunyi – Sumedang – Dawuan, Jalan Pangeran Kornel No. 264, Sumedang – Propinsi Jawa Barat, Kode pos 45321.
3. Dalam pelaksanaan penugasan penilaian pembebasan lahan untuk kepentingan umum ini penilai telah dilengkapi dan diberikan : Penetapan Lokasi (Penlok) Sesuai Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor : 620/Kep.300-Pemksm/2019, tanggal 26 April 2019, Berita Acara Verifikasi dan Perbaikan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan / atau Daftar Nominatif sesuai dengan Berita Acara Nomor : 381/BA-12-32-11/FP/2019 Tanggal 14 Oktober 2019.

Berkenaan dengan Surat Perintah Kerja (SPK) No : HK.02.03/44035/006-95/1019 Oleh Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi – Sumedang – Dawuan I dan Soreang Pasirkoja Tanggal 23 Oktober 2019 Tentang Pekerjaan Pengadaan Penilaian Harga Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah Desa Cilayung dan Kelurahan Situ Kabupaten Sumedang Pada Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi – Sumedang – Dawuan I dan Soreang Pasir Koja yang terdiri atas 14 (Empat Belas) bidang tanah. Kami telah melaksanakan pemeriksaan lapangan dan penelitian terhadap objek penilaian yang merujuk kepada Berita Acara Verifikasi dan Perbaikan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan / atau Daftar Nominatif sesuai dengan Berita Acara Nomor : 381/BA-12-32-11/FP/2019 Tanggal 14 Oktober 2019.

Halaman 46 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## OBJEK PENILAIAN

Objek Penilaian merupakan segala bentuk yang menjadi titik pusat pengamatan terhadap proses transformasi atas hasil identifikasi untuk menjadi suatu nilai. Berdasarkan Daftar Nominatif diatas maka di klasifikasikan Objek Penilaian adalah Objek Fisik dan Non Fisik dengan Total Luas Tanah 3.862 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Delapan Ratus Enam Puluh Dua Meter Persegi) untuk 14 bidang tanah dengan 20 objek penilaian, dengan rincian sebagai berikut :

No .	Zona Nilai	NI B	Nama Pemilik	Alas Hak	Luas Terkena
1	Zona 1 A	1	Budi Maryadi	SHM 1338	1.092
2	Zona 1 A	5	Edi Kusnadi	SHM 5254	17
3	Zona 1 A	6	Ae	No. 941 P.3 S.II	28
4	Zona 1 A	7	Dudung	No. 941 P.3 S.II	134
5	Zona 1 A	12	Abdul Hakim	SHM 1184	361
6	Zona 1 A	14	Ai Aan Nurlaela	SHM 2852	42
7	Zona 1 A	15	Drs. H. Agus Wahid Muslim	SHM 2892	1.138
8	Zona 1 A	16	Budi Maryadi	SHM 1338	74
9	Zona 1 A	17	Budi Maryadi	SHM 1338	190
10	Zona 2	8	Nea Sutarsih	Akta Hibah No. 590/1998	73
11	Zona 2	9	Dra. Kasih	SHM 4805	127
12	Zona 2	10	Lilis	SHM 4806	140
13	Zona 2	11	Dedi Junaedi	SHM 4807	109
14	Zona 2	13	Makam Keluarga (Saca Wijaya Alm)	-	337
				<b>TOTAL</b>	<b>3.862</b>

Atas penugasan objek penilaian tersebut dimaksudkan untuk mengemukakan pendapat Nilai Penggantian Wajar (NPW) atas obyek penilaian tersebut di atas oleh Pemerintah Kabupaten Sumedang Proinsi Jawa Barat dalam rangka Ganti Rugi Pengadaan Lahan Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Cileunyi – Sumedang – Dawuan I dan Soreang Pasir Koja.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasil penilaian ini dinyatakan dalam Nilai Penggantian Wajar (NPW) berdasarkan keadaan dan ketentuan yang berlaku pada tanggal penilaian 26 April 2019.

Kami telah mengadakan pemeriksaan langsung di lapangan pada tanggal 2 s/d 3 November 2019 serta melakukan penelitian dan analisa terhadap aset properti tersebut di atas dengan memperhatikan faktor - faktor yang berpengaruh terhadap nilai, antara lain:

1. Lokasi, daya guna dan keadaan fisik tanah;
2. Peruntukan atau *Zoning* yang mengatur penggunaan lahan yang ada;
3. Keadaan lingkungan dan kemungkinan perkembangannya

## **1.1.1.1.1 DEFINISI DARI ISTILAH YANG DIPAKAI**

"Biaya Pengganti Baru" merupakan estimasi biaya untuk membuat suatu properti baru yang setara dengan properti yang dinilai, berdasarkan harga pasaran setempat pada tanggal penilaian (*PPI 08 Butir 3.3.B – SPI 2018*).

"Nilai Pasar" adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau kewajiban pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing – masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimiliki, kehati – hatian dan tanpa paksaan (*SPI 101-3.1-SPI 2018*).

"Nilai Penggantian Wajar" adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan nilai pasar atas suatu properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti dimaksud (*SPI 102-3.8-SPI 2018*).

## **PROSES PENILAIAN**

Penilaian atas fisik tanah dilakukan melalui Pendekatan Pasar, dengan metode pembandingan data pasar. Sedang untuk bangunan dan tanaman dilakukan dengan Pendekatan Biaya.

Pendekatan Pasar menghasilkan "Indikasi Nilai" dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau penawaran.

Kerugian non fisik sebagai pembentuk Nilai Penggantian Wajar terdiri atas Kerugian Ekonomi, Kerugian Emosional, Biaya Transaksi, Kerugian Lain dan Beban Masa Tunggu.

## **KESIMPULAN**

Di dalam pelaksanaan penilaian kami telah memeriksa, meneliti dan memperhatikan surat kepemilikan atas properti, namun kami tidak menguji

Halaman 48 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keabsahan Dokumen Tanah serta penyelidikan atas status kepemilikan dari properti yang tercakup dalam penilaian ini.

Kami berasumsi bahwa properti tersebut di bawah kepemilikan yang sah dan benar, bebas dari sengketa, penyitaan, penggadaian dan penjaminan serta tidak dilarang untuk dipindahtangankan terkecuali dalam keadaan luar biasa, seperti: pemerintah mengambil alihnya dengan alasan demi kepentingan dan keselamatan umum, melalaikan pembayaran pajak, maupun tidak adanya ahli waris yang sah.

Melalui pendekatan Pasar seperti yang telah diuraikan di atas, serta mempertimbangkan faktor -faktor lain yang berpengaruh pada properti, kami menyatakan hasil penilaian kami, bahwa Nilai Penggantian Wajar sesuai Peta Bidang Tanah, Daftar Nominatif tanah dan Bangunan Sarana Pelengkap beserta Tanaman diatas tanah dengan total luas tanah 3.862 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Delapan Ratus Enam Puluh Dua Meter Persegi) yang berlokasi di Kelurahan Situ, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, Propinsi Jawa Barat, pada tanggal 26 April 2019 adalah:

Total Nilai Penggantian Wajar (NPW)

Rp 10.760.478.000,-

(Sepuluh Milyar Tujuh Ratus Enam Puluh Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Delapan Ribu Rupiah)

Kami menyatakan dengan sesungguhnya bahwa kami tidak mempunyai kepentingan baik secara langsung, maupun tidak langsung atas hasil penilaian yang telah kami laksanakan dan penilaian ini telah dilaksanakan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) yang berlaku.

Sedangkan untuk keseluruhan 3 bidang aset milik Budi Maryadi CS adalah sebesar Rp. 3.324.367.000,- dengan rincian :

1. NIB 1, SHM No. 1338, seluas 1092 m<sup>2</sup>, NPW sebesar Rp. 2.704.872.000,-
2. NIB 16, SHM No. 1338, seluas 74 m<sup>2</sup>, NPW sebesar Rp. 174.683.000,-
3. NIB 17, SHM No. 1338, seluas 190 m<sup>2</sup>, NPW sebesar Rp. 444.812.000,-

## DASAR PENOLAKAN TERGUGAT IV

Dasar Hukum Penilaian Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum adalah UU No. 2 Tahun 2012, SPI 204 dan PPI 04, SPI 2018, yang terkait pada :

1. NILAI PASAR TANAH KELURAHAN SITU

Halaman 49 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dasar nilai atas tanah oleh penggugat didasarkan pada hasil Penilaian KJPP Dino Suharianto dengan besaran Rp. 6.003.000,-/m2, tertanggal 9 September 2020 adalah bias dan tidak berdasar, karena :

1. Penilai pembanding *tidak dilengkapi* dengan SPK, Penetapan Lokasi, Daftar Nominatif dan Peta Bidang aset yang dinilai.
2. Aset pembanding *tidak sesuai dengan bidang aset yang dinilai*.
3. Tanggal penilaian pembanding *tidak sama dengan tanggal penilaian* sesuai dengan tanggal penugasan.
4. Peruntukan lokasi aset pembanding tidak sama dengan lokasi aset pembabasan lahan untuk kepentingan umum.

Hal ini tidak sesuai dengan *Pasal 34, Ayat (1) 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 UU No. 2 Tahun 2012.*

Sesuai pasal 37 Ayat (1) : *Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34. Dan Ayat (2) : Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.*

Selanjutnya sesuai dengan Pasal 38 ayat (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).*

Sehingga sesuai dengan Pasal 39 : *Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).*

## 2. KERUGIAN EKONOMI (PREMIUM) KEHILANGAN PEKERJAAN

Bahwa dasar penetapan besaran Kerugian Ekonomi (Premium) Kehilangan Pekerjaan oleh penggugat tidak berdasar, karena tidak dapat dijelaskan dari mana asal besaran tersebut terbentuk. Sedangkan menurut SPI 204,

Halaman 50 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

#### 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)



menghitung kehilangan pendapatan berdasar pada total pendapatan bersih objek penilaian selama 3 bulan yaitu setelah dikurang harga pokok penjualan dan overhead/atau disebut NOI (net operating income) yaitu sebesar 1/3 dari omset per bulan.

### 3. KERUGIAN EMOSIONAL (SOLATIUM)

Kerugian emosional (Premium) atas aset, ditafsirkan salah oleh penggugat, karena tidak didasarkan pada SPI 204-PPI 04, SPI 2018; yaitu Kerugian Emosional hanya dikenakan pada aset berupa rumah tinggal. Sedang Atas aset bapak Budi Maryadi diatas yang tercatat di DANOM bahwa bangunan berupa bengkel cucian mobil (bukan rumah tinggal), Sehingga penilai tidak dapat memberikan nilai kompensasi kerugian emosional atas aset tersebut.

### 4. KERUGIAN SISA TANAH, BIDANG B

Terhadap kerugian sisa tanah seluas 448 m<sup>2</sup>, KJPP MMI menyatakan bahwa, Objek Penilaian kelebihan tanah seluas 448 m<sup>2</sup> tersebut tidak berdasar, karena :

1. Tidak termasuk dalam trase rencana jalan yang dibebaskan.
2. Tidak terdapat dalam peta bidang (PBT) yang termasuk dalam penugasan penilai KJPP MMI;
3. Tidak tercantum dalam Daftar Nominatif (DANOM) yang termasuk dalam penugasan penilai KJPP MMI;

Sehingga penilai tidak dapat memberikan nilai atas klaim kerugian sisa tanah 448 m<sup>2</sup> tersebut.

### 5. BIAYA TRANSAKSI (PINDAH 2,5%, PAJAK 5%, PPAT 1,5%)

Terhadap biaya Transaksi yang meliputi biaya Pindah sebesar 2,5%, Pajak 5% dan PPAT (Notaris) sebesar 1,5%, terdapat kekeliruan perhitungan, bahwa :

1. Terhadap tanah kosong tidak ada biaya pindah, kecuali rumah tinggal yang dihuni pemilik beserta keluarganya.
2. Biaya Pajak (BPHTB) tidak dihitung total 5% terhadap nilai aset, tetapi harus dikurangkan dahulu dengan NJOPTKP (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak).
3. Biaya PPAT (Notaris) tidak seluruhnya di kalikan 1,5%, namun dengan tarif didasarkan tarif biaya notarial dari BPN.

### 6. BEBAN MASA TUNGGU

Terhadap Beban Masa Tunggu, yaitu waktu jeda antara Tanggal Penlok dengan Tanggal Pembayaran disebut Masa Tunggu. Besaran Masa Tunggu telah disepakati oleh Pemberi Tugas, bahwa Masa Tunggu untuk proyek Tol Cisumdawu adalah selama 6 bulan. Dimana besaran masa tunggu tersebut didasarkan pada Tingkat Bunga Deposito rata-rata Bank Pemerintah pada

Halaman 51 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal penilaian yaitu sebesar 5,06% per tahun, sehingga untuk hal diatas besaran tarif Beban Masa Tunggu adalah sebesar 2,53% untuk 6 bulan dan bukan 6% seperti didalilkan oleh penggugat.

## 7. REALISASI PENERIMAAN HASIL PENILAIAN

Informasi dari pengguna anggaran Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Cq. Dirjen Bina Marga Cq. Direktorat Jalan Bebas Hambatan Cq Satuan Kerja Inventarisasi dan Penggadaan Tanah Cq. Pejabat Pembuat Komitmen Penggadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan, bahwa sebagian atau lebih dari 60% pemilik lahan yang terkena trase keluaran jalan Tol Cisumdawu, Kelurahan Situ telah *menerima pembayaran atas ganti rugi lahan dan bangunan*. Informasi secara tepat atas jumlah kepemilikan yang telah menerima pembayaran ganti rugi pembebasan lahan kelurahan Situ dapat diminta pada ketua palaksana Pembebasan Jalan Tol yaitu BPN Kabupaten Sumedang. Selanjutnya KJPP Mushofah Mono Igirly dan Rekan dan saya selaku penanggungjawab pekerjaan Penilaian Pembebasan Lahan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan, mohon kepada Hakim Pengadilan Sumedang yang mangadili perkara ini menolak semua argumentasi yang didalilkan penggugat atas Perkara Gugatan ini.

Demikian disampaikan semua argumentasi atas *Penolakan Gugatan* Perbuatan Melawan Hukum oleh Budi Maryadi CS, kepada tergugat IV KJPP Mushofah Mono Igirly dan Rekan disampaikan dengan sebenarnya dan tanpa tekanan dari pihak manapun. Sebagai pelengkap, kami lampirkan semua dasar perhitungan nilai per bidang lahan milik Budi Maryadi yaitu NIB 1 seluas 1092 m2, NIB 16 seluas 74 m2 dan NIB 17 seluas 190 m2, sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KLARIFIKASI RUMUS PERHITUNGAN GUGATAN GANTI RUGI AN BUDI MARYADI						
NO	SUBSTANSI	DASAR PERHITUNGAN	UNIT/ LUAS	R <sub>2</sub> / (LUAS/ UNIT)	NOMINAL	TAHUN
TOTAL NIS 16 ASET MILIK BUDI MARYADI						
1	Nilai pasar tanah Kelurahan Situ	KIPP Dino Suharianto?	1356	6.003.000	8.140.068.000	9 Sept-2020
2	Kerugian Ekonomi (premium) kehilangan pekerjaan	-	5	15.000.000	75.000.000	2020
3	Kerugian Emosional (solatium)	-	20%	8.140.068.000	1.628.013.600	2020
4	Kerugian sisa tanah, bidang B	-	448	6.003.000	2.689.344.000	2020
5	Biaya transaksi (pindah 2,5%, Pajak 5%, PPAT 1,5%)	-	9%	8.140.068.000	732.606.120	2020
6	Beban masa tunggu	-	6%	8.140.068.000	488.404.080	2020
TOTAL KERUGIAN MATERIIL DAN IMATERIIL					13.753.435.800	
TANGGAPAN KIPP MMI-JAKARTA, NIS 1, NIS 16 DAN NIS 17 AN BUDI MARYADI						
1	Nilai Pasar Tanah Kelurahan Situ					11-Nov-2019
1. KIPP MMI bekerja berdasar pada SPK Thn 2019 dan dilengkapi dengan Penlok 26 April 2019, PBT dan Danom.						
2. Luas 3 lokasi aset an Budi Maryadi sesuai PBT dan Danom adalah sebesar 1356 m <sup>2</sup>						
-Tanggul penitilasan 2019						
-3 Data banding sekitar lokasi aset, terklarifikasi						
2	Kerugian Ekonomi (premium) kehilangan pekerjaan					2019
KIPP MMI menghitung kehilangan pendapatan berdasar pada total pendapatan bersih objek penitilasan selama 3 bulan yaitu setelah dikurang harga pokok penjualan dan overhead/atau disebut NOI (net operating income) yaitu sebesar 1/3 dari omset per bulan.						
3	Kerugian Emosional (solatium)					2019
KIPP MMI menghitung kerugian emosional (solatium) berdasar ketentuan SPI 306, bahwa solatium adalah kerugian tak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik.						
Kriteria perhitungan kompensasi kerugian emosional (solatium) adalah:						
1. lama masa tinggal dan/atau fungsi bangunan rumah sebagai sarana hunian						
2. luas tapak yang wajar sebagai rumah tinggal (KDB)						
3. memenuhi prinsip HBU						
Atas aset bapak Budi Maryadi diatas didapatkan dari DANOM bahwa aset berupa lahan kosong, sehingga penitil tidak dapat memberikan nilai kompensasi kerugian emosional atas aset tersebut.						
4	Kerugian Sisa Tanah, Bidang B					2019
Terhadap kerugian sisa tanah seluas 448 m <sup>2</sup> , KIPP MMI menyatakan bahwa, Objek Penitilasan kelebihan tanah seluas 448 m <sup>2</sup> :						
1. tidak termasuk dalam trase rencana jalan yang dibebaskan.						
2. tidak terdapat dalam peta bidang (PBT) yang termasuk dalam penugasan penitil KIPP MMI						
3. tidak tercantum dalam Daftar Nominatif (DANOM) yang termasuk dalam penugasan penitil KIPP MMI						
Sehingga penitil tidak dapat memberikan nilai atas klaim kerugian sisa tanah 448 m <sup>2</sup> tersebut.						
5	Biaya transaksi (pindah 2,5%, Pajak 5%, PPAT 1,5%)					2019
1. Biaya pindah diperhitungkan sebesar 2,5% dari NP tanah dan bangunan						
2. Biaya Pajak (BPHTB) sebesar 5% setelah NJOPTKP						
3. Biaya PPAT (Notaris) dengan norma dibawah 10 Miliar sebesar 0,8% dan diatas 10 M sebesar 0,7%						
6	Beban masa tunggu					
1. Besaran kompensasi masa tunggu telah ditetapkan oleh pemberi tugas selama 6 bulan						
2. Besaran nilai kompensasi didasarkan pada tingkat suku bunga deposito rata-rata Bank Pemerintah (persero) dari publikasi Bank Indonesia selama 6 bulan terakhir sebesar 5,06%/tahun						
TOTAL PENGANTIAN WAJAR (NPW) Excl. BANGUNAN, SARANA DAN TANAMAN					171.206.503	
NOJE:						
NPW diatas diluar Nilai Fisik aset lain an Budi Maryadi, yaitu:						
1. Nilai bangunan						
2. Nilai Sarana pelengkap						
3. Nilai tanaman						
TOTAL NILAI PENGANTIAN WAJAR (NPW) AN BUDI MARYADI					3.476.500	
TOTAL PENGANTIAN WAJAR (NPW) AN BUDI MARYADI					174.683.003	
DIBULATKAN					174.683.000	

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tertanggal 08 September 2022. Selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah mengajukan Duplik tertanggal 15 September 2022;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotocopy dari asli Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 474.3/ 0632- PEM.UM, dikeluarkan di Bandung tanggal 18 Mei 1994, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Kutipan Akta Kelahiran No. 8541/1988, atas nama Dian Permatasari, dikeluarkan di Bandung tanggal 10 september 1988, diberi tanda P -2;
3. Fotocopy dari asli Surat Kematian No. 472.12/205/Kel/2022, atas nama Mariah, dibuat di Sumedang tanggal 19 Oktober 2022, diberi tanda P -3;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy dari asli Surat Kuasa Ahli Waris, tertanggal Sumedang 08 Desember 2021, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy dari asli Sertifikat Hak Milik No. 1338 Kel. Situ Kec. Sumedang Utara Kab. Sumedang Prov. Jawa Barat, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy dari asli Surat Keterangan Usaha Nomor: 500/334/Kel/2019, dikeluarkan tanggal 27 Mei 2019, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy dari asli Surat Permohonan Praktek Kerja Industri (PRAKERIN), No.: 587/satdik.smk/III.8/O.2021, diberi tanda P- 7;
8. Fotocopy dari print Kenang Kenang untuk bengkel Kujang Sumedang, diberi tanda P -8;
9. Fotocopy dari Foto aktifitas di bengkel Kujang, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy dari asli Surat Keterangan Domisili No: B/1168/PMD.06/X/2022, dikeluarkan di Sumedang 05 Oktober 2022, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy dari asli Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat, Nomor: STPLKB/1707/X/2022/Sektor, dikeluarkan Sumedang 05 Oktober 2022, diberi tanda P-11;
12. Fotocopy dari asli surat Nomor: 842/12-32.11/FP/XII/2019, Perihal: Undangan, diberi tanda P-12;
13. Fotocopy dari asli Resume Penilaian Pengadaan Tanah Jalan tol Cileunyi -Sumedang-Dawuan Kelurahan Situ Kecamatan Sumedang Utara Kab. Sumedang Prov Jawa Barat, diberi tanda P-13;
14. Fotocopy dari Fotocopy Penetapan Nomor: 2/Pdt.Kons/Del/P/2021/PN.Bdg jo Nomor: 9/Pen.Pdt.P-Kons/2021/Pn.Smd, diberi tanda P- 14;
15. Fotocopy dari Fotocopy Penetapan Nomor: 3/Pdt.Kons/Del/P/2021/PN.Bdg jo Nomor: 8/Pen.Pdt.P-Kons/2021/Pn.Smd, di beri tanda P- 15;
16. Fotocopy dari Fotocopy Penetapan Nomor: 4/Pdt.Kons/Del/P/2021/PN.Bdg jo Nomor: 1/Pen.Pdt.P-Kons/2021/Pn.Smd, di beri tanda P- 16;
17. Fotocopy dari Asli Penetapan Nomor: 1/Pen.Pdt.P-Kons/2021/Pn.Smd, di beri tanda P- 17;
18. Fotocopy dari Asli Penetapan Nomor: 8/Pen.Pdt.P-Kons/2021/Pn.Smd, di beri tanda P- 18;
19. Fotocopy dari Asli Penetapan Nomor: 9/Pen.Pdt.P-Kons/2021/Pn.Smd, di beri tanda P- 19;
20. Fotocopy dari Fotocopy Surat Permohonan Audiesni Sesi 2 Nomor: AT.02.02/03-32.11/I/2022, di beri tanda P-20;
21. Fotocopy dari Fotocopy Petunjuk teknis SPI 306, di beri tanda P-21;

Halaman 54 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Fotocopy dari Fotocopy Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, diberi tanda P-22;
23. Fotocopy dari Asli Laporan Penilaian Aset, No Lap: 00183/0164-00/PI/12/0447/1/IX/2020, tertanggal 23 september 2020, diberi tanda P-23;
24. Fotocopy dari Fotocopy Resume Penilaian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Mekarjaya-Kecamatan Sumedang Utara Kab. Sumedang Prov. Jawa Barat, atas nama pemilik R Ahmad Sobari, S.H diberi tanda P-24;
25. Fotocopy dari Fotocopy Resume Penilaian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Mekarjaya-Kecamatan Sumedang Utara Kab. Sumedang Prov. Jawa Barat, atas nama pemilik Deny Gilang Pratama, diberi tanda P-25;
26. Fotocopy dari Asli Surat Tanggapan atas Surat Dugaan Pelanggaran Penialain Asel oleh KJPP Mustofah Mono Igfirly & Rekat terkait Pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan, diberi tanda P-26;  
Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat, mengajukan Saksi yaitu:

1. Saksi Dedi Junaedi, memberikan keterangan di bawah sumpah, memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi akan menjelaskan perbandingan nilai tanah di Desa sebelah Kelurahan tempat tanah milik Penggugat yang menjadi objek sengketa, karena saksi tinggal berdekatan dengan tanah milik Penggugat, dan tanah saksi juga terkena pembebasan jalan toll dan saksi sudah mendapat ganti rugi pembebasan tanah;
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I sejak tahun 2019/2020 karena Penggugat I mempunyai bengkel, saksi sering servis di sana, rumah Penggugat I disebelah bengkel tersebut;
  - Bahwa letak bengkel milik Penggugat I, dengan kondisi setelah adanya jalan toll, terletak disebelah jalan toll terletak di Kelurahan Situ, bukan di Desa Cilayung;
  - Bahwa saksi mengetahui dari mekanik Penggugat I, kalau Penggugat I akan mendapat ganti kerugian jalan toll sehingga sejak saat itu saksi sering berkomunikasi dengan Penggugat I;
  - Bahwa saksi mengetahui Penggugat belum sepakat dengan harga, namun saksi tidak mengetahui adanya kesalah penetapan lokasi tanah Penggugat;

Halaman 55 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

## 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

- Bahwa lokasi tanah Penggugat dengan rumah/tanah milik anak saksi yang saksi tinggalin hanya berjarak  $\pm$  300 meter;
- Bahwa tanah milik Penggugat terletak di wilayah Kelurahan, sedangkan tanah saksi masuk dalam wilayah Desa, letaknya satu hamparan dengan hanya terhalang dengan jalan;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah Penggugat ada 3 (tiga) bidang, lokasi saat ini, ada yang sudah menjadi jembatan menuju gerbang tol, lalu tanah di samping Indomaret, dan tanah yang dulunya bengkel terletak persis diseberang jembatan gerbang Tol;
- Bahwa tanah yang dulunya bengkel terletak di Kelurahan Situ berbatasan dengan Desa Mekarjaya dan Jalan Raya Prabu Gajah Agung, sedangkan rumah/tanah anak saksi masuk kedalam;
- Bahwa tanah saksi yang kena pembebasan tanah jalan tol tersebut diatas namakan Dedi Gilang (anak Saksi), saksi mendapat kuasa dari sdr. Dedi Gilang untuk mengurus semuanya;
- Bahwa tanah atas nama Dedi Gilang dalam Resume tanahnya bernilai Rp. 2.400.000,00 (dua juta empat ratus ribu rupiah) per M2;
- Bahwa saksi mengetahui hasil perhitungan dalam resume itu, kami warga berjumlah 10 (sepuluh) berkumpul untuk mengajukan keberatan, kemudian difasilitasi oleh Pemerintahan Desa, selanjutnya bermusyawarah dengan KJPP, saksi lupa nama KJPP-nya, dikaji sehingga keluar nilai baru, saksi menerima penggantian Rp. 4.100.000,00 (empat juta seratus ribu rupiah);
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat pernah mengajukan komplain/keberatan namun tidak berhasil;
- Bahwa komplain tersebut didasarkan dengan data nilai tanah disekitar dan nilai tanah dari Pengembang;
- Bahwa berdasarkan pengalaman saksi ini, saksi lalu menceritakan kepada Penggugat, bahkan saksi mengantar Penggugat mengajukan komplain/keberatan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal adanya Penetapan Penitipan Ganti Kerugian, saksi sempat memberitahu Penggugat I batas waktu komplain adalah 14 (empat belas) hari, saat saksi komplain, saksi langsung diberi form komplain, namun menurut cerita dari Penggugat I, hal tersebut tidak Penggugat I dapatkan;

2. Saksi R Ahmad Sobaru, memberikan keterangan di bawah sumpah, memberikan keterangan sebagai berikut:

Halaman 56 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dihadirkan sebagai saksi dalam kapasitas sebagai pribadi karena saksi pernah menerima uang ganti rugi, bukan sebagai pejabat publik;
- Bahwa saksi mengetahui adanya masalah Penggugat hendak menggugat Penetapan harga penggantian dari tanah;
- Bahwa Saksi tinggal di Ibnu Sina, lokasi Perumahan yang terletak di tanah yang sama dengan tanah milik Penggugat berjarak  $\pm$  100 meter hanya dipisahkan dengan jalan nasional. Tanah saksi terletak di Desa Mekarjaya Kec. Sumedang Utara, sedang tanah milik Penggugat masuk dalam daerah Kelurahan Situ;
- Bahwa tanah Penggugat masuk dalam wilayah Kelurahan Situ, jalan Prabu Gajah Agung, kalau tanah saksi berada di Perumahan Ibnu Sina masuk dalam wilayah Desa Mekarjaya, tanah kami berdekatan hanya dibatasi oleh sungai;
- Bahwa sekitar tahun 2018, saksi mendapatkan ganti rugi senilai Rp. 4.000.000,00 per M2, ganti rugi saksi terima tanpa melalui proses Konsinyasi (penitipan uang pengganti). Saat itu saksi mendapatkan untung;
- Bahwa awalnya tahun 2017 ada pihak dari Dinas datang, memberikan info kalau tanah saksi terkena untuk proyek Jalan Tol, lalu diukur dan dinilai, selanjutnya saksi dipanggil ke Desa. Setelah di Desa diumumkan penilaian adalah Rp. 2.400.000,00 (dua juta empat ratus ribu rupiah) per M2, karena keberatan dengan besarnya ganti rugi, saksi dan warga lainnya berunding dengan PPK. Saksi meminta agar harga dinaikan karena posisi dekat dengan jalan nasional. Lalu pihak PPK merespon dan difasilitasi ke BPN untuk dikaji ulang, disampaikan ke Dinas terkait, sehingga mendapatkan nilai Rp. 4.000.000,00 per M2, dan cair;
- Bahwa pengumuman dilakukan di masing masing Desa;
- Bahwa seingat saksi dari warga yang mengajukan komplain/keberatan bersama saksi, tidak ada lagi yang komplain;
- Bahwa saksi mengetahui ada Penetapan Konsinyasi atas tanah milik Penggugat, namun salah karena tidak sesuai dengan lokasi dari tanah milik Penggugat, informasi dari Penggugat I pbandingnya terlalu jauh, saksi hanya mengetahui letak tanah Penggugat dipinggir jalan nasional;
- Bahwa saksi ditunjukkan bukti tertanda P-24 yaitu Fotocopy dari Fotocopy Resume Penilaian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan Desa Mekarjaya-Kecamatan Sumedang Utara Kab. Sumedang

Halaman 57 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

### 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

Prov.Jawa Barat atas nama Pemilik R Ahmad Sobari, S.H. Saksi mengatakan pernah ditunjukkan, diperlihatkan Nilai Perhitungan Wajar (NPW), diperlihatkan hasilnya, dan saat itu tidak keberatan dengan nilainya;

- Bahwa saksi ditunjukkan Resume Penilaian (vide bukti P-25), tanah sdr. Deni lebih kecil dari tanah saksi namun bangunan milik sdr. Deni lebih besar, jadi perbedaannya hanya di bangunan;
- Bahwa saksi mengetahui tanah Penggugat kena pembebasan jalan tol, saat saksi datang ke Kelurahan, di mana warga warga yang terkena jalan tol dikumpulkan di Desa Mekarjaya, saat itu saksi tidak melihat Penggugat I;
- Bahwa dasar saksi dan warga lainnya mengajukan komplain karena tanah yang terletak di Perumahan Ibnu Sina yang lokasinya berdekatan dengan jalan nasional dipersamakan dengan perhitungan yang di Desa Mekarjaya dengan harga sekitar Rp. 2.000.000,00;
- Bahwa warga yang ikut bersama saksi melakukan komplain/keberatan adalah sdr. Deni, Ibu Ai, Kepala Desa Banjarsari Jatinunggal (lupa namanya), sdr. Supriatna, sdr. Apriatna, sdr. Evi, selebihnya saksi lupa;
- Bahwa letak tanah milik saksi didekat gerbang tol, berjarak  $\pm$  40 meter dari Indomaret;

3. Saksi Asep Nugraha, memberikan keterangan di bawah sumpah, memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat I sekitar tahun 2008 saat saksi mengontrak tanah selama 3 tahun dari tahun 2008 s/d tahun 2011 untuk usaha bengkel knalpot, letaknya di sebelah timur jalan Nasional, di tengah tengah, tanah Penggugat ada yang di depan, ada yang ditengah dan ada yang di blok;
- Bahwa saksi menyewa tanah kosong seluas 23 meter, harga sewa seluruhnya Rp. 2.000.000,00 per tahun. Lalu naik menjadi Rp. 2.500.000,00 per tahun;
- Bahwa letak tanah Penggugat sekarang berada di seberang gerbang tol, sebelah toko kelontong sayur deret ke -3, sedangkan toko saksi di deret ke 4 yang sekarang menjadi Toko pecel;
- Bahwa Penggugat I membuka bengkel pada tahun 2018 atau 2019, Penggugat I tinggal di bengkel tersebut;
- Bahwa saksi hanya mengetahui batas tanah milik Penggugat:

Halaman 58 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

#### 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

Sebelah barat : Sungai Penyerapan, kalau sekarang jalan tol.

Sebelah Timur;

Sebelah Timur : Sungai Irigasi yang masuk ke Karapyak;

Sebelah Utara : Tanah milik pak Agus, ada gang dan pemukiman;

Sebelah Selatan : Indomaret;

- Bahwa saksi mengetahui tanah Pak Agus posisinya dipinggir jalan tol, ada Masjid, namun saksi tidak mengetahui berapa luasnya;
- Bahwa saksi memiliki tanah di Kelurahan Situ dalam Lingkungan Karapyak jalan Kampung, ± 20 meter dari perempatan, masuknya dari Desa Jatimulya tetapi berbatasan dengan Kelurahan Situ. Letaknya di pinggir Jalan Prabu Gajah Agung;
- Bahwa dahulu tanah milik saksi pernah dinilai/appraisal oleh KJPP Dino Suharyanto, saksi tidak melihat harga penawaran dari KJPP tersebut, hanya seingat saksi ada yang menawar harganya Rp. 6.000.000,00 per M2;
- Bahwa saksi ditunjukan bukti tertanda P-23 berupa Fotocopy dari Asli Laporan Penilaian Aset, No Lap: 00183/0164-00/PI/12/0447/1/IX/2020, tertanggal 23 September 2020, yang merupakan laporan penilaian aset atas nama Saksi. Saat itu SHM milik saksi di pinjam, dan penilaian dilakukan oleh pihak independen dari Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendapat ganti rugi pembebasan jalan tol, hanya perbandingan, tanah saksi ada di Ciakar dan dibandingkan dengan harga tanah di Jalan Prabu Gajah Agung;

4. Saksi Sutaryat, memberikan keterangan di bawah sumpah, memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa kenal dengan Para Penggugat kerana dahulu ayah saksi bekerja sebagai penggarap sawah milik Penggugat, dahulu ayah (nama Hajar) meneruskan pekerjaan kakek;
- Bahwa saksi mengetahui ada nama Budi sebagai Penggugat selain Budi Maryadi, yaitu Budi Santoso (dalam surat gugatan Budi Santoso Setiawan), karena sering melihat sawah saat panen;
- Bahwa cerita ayah saksi, tanah milik Penggugat berasal dari ibu Mariah ibunya Penggugat, namun sudah meninggal dan dibagi waris
- Bahwa ayah saksi sudah tua, akhirnya saksi yang membantu menggarap, namun saat ini tanah sudah beralih fungsi menjadi jalan tol;

Halaman 59 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

## 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

- Bahwa lokasi tanah Penggugat ada di 2 lokasi, saat ini terbelah oleh jalan Nasional, sebelah kanan (barat) seluas 280 tumbak kira kira 1540 m2, batasnya:  
Sebelah Selatan : Indomaret;  
Sebelah Utara : Tanah Bapak H Agus;  
Sebelah Barat : Sungai Penyerapan;  
Sebelah Timur : Jalan Nasional (Jalan Prabu Gajah Agung);  
Tanah sebelah timur jalan seluas 110 tumbak kira kira 3920 m2, dengan batas:  
Sebelah Selatan : Jalan Karapyak;  
Sebelah Utara : Jalan Kecil (gang) penduduk;  
Sebelah Barat : Jalan Nasional Prabu Gajah Agung;  
Sebelah Timur : Saluran Irigasi;  
Sehingga total luas tanah adalah  $\pm 3920$  M2;
- Bahwa saksi tidak bisa menjelaskan posisi tanah dengan kondisi sekarang karena saat ini sudah ada jalan tol sehingga hanya tanah sisa;
- Bahwa dahulu kondisi tanah di sebelah Barat adalah sawah sedangkan di sebelah Timur adalah kebun biasa;
- Bahwa seingat saksi, bengkel milik Penggugat I berbentuk rumah, tidak bertingkat, terdiri dari 2 (dua) kamar, terdapat 1 (satu) tempat tidur, 1 (satu) perkakas bengkel dan ada toilet. Situasi di sekeliling bengkel, jalan sebelah timur kondisi bagus, ada kolam ikan yang dibuat oleh Ayah Saksi memanfaatkan lahan, sedangkan area sebelah barat disewakan oleh Penggugat I;
- Bahwa tanah sebelah Barat milik Para Penggugat terletak di Blok Seuseupan, sedangkan tanah sebelah Timur masuk Blok Karapyak;
- Bahwa saksi mengetahui karena saksi melihat di SPPT, ketika membayar orang Kelurahan mengetahui saksi adalah penggarap tanah tersebut;
- Bahwa saksi ditunjukan SHM Nomor 1338 atas nama Mariah, namun saksi menjelaskan tidak mengetahui percis nomornya, hanya melihat bundelnya saja;
- Bahwa saat ini batas batas bengkel sudah hilang semua, sudah berubah dulu sempat dikeruk dengan tracktor;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa pasaran harga tanah di sana, namun ada yang sudah jual beli seperti tukang fotocopy membeli dengan harga Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), lalu

Halaman 60 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

### 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

di dekat SD Karapyak dengan luas 3 (tiga) tumbak garasinya dihargai Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

- Bahwa saksi mengetahui penjualan tempat fotocopy tersebut sekitar tahun 2000, saat saksi menfotokopi kartu keluarga, saksi pun bertanya, namun saksi tidak bertanya siapa namanya, hanya saksi mengetahui yang bersangkutan adalah orang padang;
- Bahwa di sekitar kios fotokopi ada tanah milik Bu Ijah yang menjual tanahnya karena butuh dana untuk pelunasan pinjaman yang jatuh tempo, tanah tersebut menjadi jaminan sehingga di jual cepat dengan harga Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), saksi tidak mengetahui berapa luasannya;
- Bahwa tanah tersebut dari tanah milik Para Penggugat hanya terhalang 5 sampai 6 bangunan rumah, 1 blok dekat SD Karapyak;
- Bahwa mengetahui dahulu tanah yang di bangun Toko Indomaret adalah milik Bapak Encu, lalu di jual ke orang Medan, sekarang disewakan ke Indomaret, saksi lupa tahun berapa toko Indomaret di bangun, hanya seingat saksi saat Ayah dan Saksi berhenti menggarap, Toko Indomaret tersebut sudah dibangun;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luasan tanah milik Penggugat yang terkena pembangunan jalan tol, saksi hanya mengetahui tanah sisa milik Para Penggugat tersebut saat ini dibentengi ini untuk sebelah timur jalan, sedang tanah sebelah Barat saksi tidak mengetahuinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotocopy dari Fotocopy Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu Kelurahan Situ Kecamatan Sumedang Utara Kab. Sumedang, di beri tanda TI-1;
2. Fotocopy dari Fotocopy Berita Acara Kesepakatan Nomor: 02-1/BA.12-32.11/FP/2020 tanggal 2 Januari 2020, di beri tanda TI- 2;
3. Fotocopy dari Fotocopy Penetapan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor: 1/Pdt.P-Kons/2021/PN Smd tanggal 3 Juni 2021, di beri tanda TI- 3;
4. Fotocopy dari Fotocopy Penetapan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor: 8/Pdt.P-Kons/2021/PN Smd tanggal 3 Juni 2021, di beri tanda TI- 4;
5. Fotocopy dari Fotocopy Penetapan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor: 9/Pdt.P-Kons/2021/PN Smd tanggal 3 Juni 2021, di beri tanda TI- 5;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan alat bukti saksi;

Halaman 61 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

## Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotocopy dari Asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 1338/Situ atas nama Mariah, di beri tanda TII- 1;
2. Fotocopy dari Asli Berita Acara Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian Berdasarkan Hasil Musyawarah dan tidak Mengajukan Keberatan ke Pengadilan Nomor: 12.BA/12.32.11/FP/II/2021 tertanggal 15 Februari 2021, di beri tanda TII- 2;
3. Fotocopy dari Asli Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang kepada Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Jalan Tol Cisumdawu I Nomor 107.1/12-32.11/FP/II/2021, Perihal Surat Keterangan Penitipan Ganti Kerugian tertanggal 15 Februari 2021, di beri tanda TII- 3;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotocopy dari Fotocopy Undang Undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, di beri tanda T III- 1;
2. Fotocopy dari Fotocopy Perma Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, di beri tanda T III- 2;
3. Fotocopy dari Fotocopy Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor: 620/Kep.300-Pemksm/2019 tentang Perubahan ketujuh Atas keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep 824-Sarek/2005 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan, di beri tanda T III- 3;
4. Fotocopy dari Fotocopy Penetapan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor: 1/Pdt.P-Kons/2021/PN Smd tanggal 3 Juni 2021, di beri tanda T III- 4;
5. Fotocopy dari Fotocopy Penetapan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor: 8/Pdt.P-Kons/2021/PN Smd tanggal 3 Juni 2021, di beri tanda T III- 5;
6. Fotocopy dari Fotocopy Penetapan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor: 9/Pdt.P-Kons/2021/PN Smd tanggal 3 Juni 2021, di beri tanda T III- 6;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat, sebagai berikut:

Halaman 62 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

#### 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

1. Fotocopy dari Fotocopy Undang Undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, di beri tanda T IV - 1;
2. Fotocopy dari Fotocopy Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor: 620/Kep.300-Pemksm/2019 tentang Perubahan ketujuh Atas keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep 824-Sarek/2005 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan, di beri tanda T IV- 2;
3. Fotocopy dari Fotocopy Kode Etik Penilaian Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018, di beri tanda T IV- 3;
4. Fotocopy dari Fotocopy Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah bagi Bangunan untuk Kepentingan Umum, edisi revisi, Penetapan 1 Juni 2022 efektif 1 Oktober 2022, di beri tanda T IV- 4;
5. Fotocopy dari Fotocopy Laporan Appraisal Pengadaan Nilai Harga Ganti kerugian Objek Pengadaan Tanah Kelurahan Situ Pada Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan I, terletak di Kelurahan Situ – Kecamatan Sumedang Utara Kab. Sumedang prov. Jawa Barat, No file: 01949/2.0132-00/PI/11/0065/1/XI/2019, dikeluarkan Jakarta 11 November 2019, di beri tanda T IV- 5;
6. Fotocopy dari Fotocopy Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor: HK.02.03/440357/006-95/1019 tanggal 23 Oktober 2019, di beri tanda T IV- 6;  
Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mengajukan alat bukti saksi;  
Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat, pada persidangan tanggal 28 Oktober 2022;  
Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan Kesimpulan;  
Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;  
Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, dalam jawabannya khusus Tergugat I telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut), yang intinya: Bahwa Tergugat I merupakan pejabat

Halaman 63 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd





pemerintahan, sehingga setiap sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara warga masyarakat dengan pejabat pemerintahan sebagai akibat dari dilakukannya Tindakan pemerintahan diajukan dengan berpedoman pada Ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*). Berdasarkan uraian itu segala perkara perbuatan melawan hukum terhadap Tindakan pemerintah merupakan yurisdiksi, wewenang, dan/atau Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara. Sehingga Pengadilan Negeri Sumedang tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut yang diajukan Tergugat I, Para Penggugat dalam Repliknya tidak menjabarkan jawaban secara eksplisit mengenai kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan eksepsi mengenai Kompetensi Absolut ini, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 23 September 2022, yang amarnya adalah sebagai berikut:

**MENGADILI:**

1. Menolak eksepsi kewenangan mengadili (Kewenangan Absolut) yang diajukan oleh Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sumedang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 11/Pdt.G/2022/PN.Smd;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara perdata Nomor 11/Pdt.G/2022/PN.Smd;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, yaitu eksepsi berkaitan dengan Daluarsa yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III dalam Jawabnya, dengan uraian dan pertimbangan sebagai berikut:

Eksepsi Exceptio Temporis (Daluarsa);

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabnya menyampaikan bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan tertanggal 21 April 2022, gugatan tersebut pada intinya adalah Para Penggugat keberatan terhadap penilaian ganti kerugian atau Para Penggugat tidak sepakat atas nilai ganti kerugian yang ditawarkan atas objek sengketa *a quo*. Bahwa mengenai keberatan ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum sudah diatur dalam Pasal 38 UU No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi

Halaman 64 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal ini menyatakan Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah Penetapan Ganti Kerugian. Bahwa Pasal 5 Perma Nomor 3 tahun 2016, menuliskan Keberatan diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian. Bahwa dalam permohonan Gugatan Para Penggugat mengenai Keberatan nilai ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum yang diajukan oleh Para Penggugat telah diajukan dan diterima tertanggal 12 April 2022, sedangkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dilaksanakan pada tanggal 02 January 2020 berdasarkan Surat Nomor: 842/12-32.11/FP/XII/2019. Bahwa berdasarkan hal tersebut Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah Daluarsa karena melampaui jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja dari tanggal dilaksanakannya Musyawarah Ganti Rugi. Oleh karenanya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah melewati batas waktu seperti yang ditetapkan dalam peraturan sehingga gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya mengacu pada ketentuan Pasal 38 UU No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum mengenai jangka waktu pengajuan Keberatan, lalu Pasal 39 UU No. 2 tahun 2012, disebutkan dalam hal pihak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam jangka waktu 14 hari, karena hukum Pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian. Bahwa pada tanggal 30 Desember melalui surat nomor 842/12-32.11/FP/XII/2019, Tergugat II mengundang Penggugat I untuk bermusyawarah Bentuk Ganti Rugi yang kemudian dilaksanakan pada tanggal 02 Januari 2020, sesuai dengan maksud undangan tersebut, Penggugat I hanya menyepakati bentuk ganti kerugian berupa uang. Bahwa dengan dilaksanakannya Musyawarah hasil penilaian atas tanah, bangunan dan tegakan yang terkena pengadaan tanah Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu pada tanggal 02 January 2020, maka guna memenuhi batas waktu mengajukan Keberatan adalah 14 (empat belas) hari kerja sejak dilakukannya musyawarah dan hal tidak tercapainya kesepakatan, paling lama harus mengajukan gugatan pada tanggal 23 Januari 2020. Oleh karenanya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah melewati batas waktu seperti yang ditetapkan dalam peraturan sehingga gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan eksepsi ini, Para Penggugat dalam Repliknya pada intinya menuliskan UU No.2 tahun 2012 menganut prinsip

Halaman 65 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

### 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

kesepakatan, sehingga pembebasan lahan harus dilakukan melalui pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah dengan prinsip musyawarah untuk mencapai mufakat. Jika tidak ada kesepakatan, maka seharusnya tidak akan pernah ada konsinyasi. Bahwa salah satu dasar permohonan konsinyasi yang diajukan Tergugat I dari Penetapan Pengadilan tersebut, Tergugat I melampirkan beberapa bukti salah satunya adalah Berita Acara Pengeluaran Hasil Nilai Total Pembebasan Lahan Desa Cilayung Nomor: 06011/MMIR/SP-BPN/I/2021. Berita Acara Pengeluaran Hasil Nilai Total Pembebasan Lahan Desa Cilayung Nomor: 06011/MMIR/SP-BPN/I/2021 tersebut memuat hal yang tidak benar, karena nyata nyata Desa Cilayung sebagai mana tercantum dalam Berita Acara Nomor: 06011/MMIR/SP-BPN/I/2021 tersebut berada di Kecamatan Jatinangor, sementara objek tanah milik Para Penggugat berada di Kelurahan Situ Kecamatan Sumedang Utara Kab. Sumedang;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jawab, eksepsi ini dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut: bahwa menurut Pasal 1946 KUHPdt Daluasa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk membebaskan diri dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Atau secara sederhana Daluasa diartikan batas waktu akhir untuk memperoleh dan atau melepaskan sesuatu hak secara sah. Setelah mencermati Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, pada posita gugatan Para Penggugat menguraikan adanya keberatan atas nilai ganti rugi atas tanah milik sdr alm. Mariah (Para Penggugat adalah ahli waris dari alm. Mariah) yang ditetapkan oleh Pemerintah. Selanjutnya tanah tersebut masuk dalam Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu (proyek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum). Disebutkan pada tanggal 30 Desember 2019 melalui Surat Nomor 842/12-32.11/FP/XII/2019, Tergugat II mengundang Penggugat I untuk bermusyawarah bentuk ganti rugi yang kemudian dilaksanakan tanggal 02 Januari 2020, dan sesuai dengan maksud undangan tersebut, maka Penggugat I hanya menyepakati bentuk ganti kerugian berupa uang. Secara umum pengaturan berkaitan dengan dengan Keberatan Ganti Kerugian dapat dilihat pada Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, khusus Pasal 38 Ayat (1) mengatakan "*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*

Halaman 66 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (1)". Hal yang sama ditetapkan dalam Perma Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu dalam Pasal 5, menyebutkan "Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian". Ketentuan ketentuan ini telah memberikan prosedur keberatan yang dapat ditempuh oleh pihak yang berkeberatan, yang mensyaratkan harus diajukan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian. Konsekuensi dari lewatnya waktu tersebut berdasarkan hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian (vide Pasal 39 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum);*

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengatakan berkaitan dengan Penetapan Konsinyasi sebagai dasar dilakukan penitipan di Pengadilan telah salah karena menggunakan bukti Berita Acara Pengeluaran Hasil Nilai Total Pembebasan Lahan Desa Cilayung Nomor: 06011/MMIR/SP-BPN/I/2021 sebagai salah satu pertimbangannya. Di mana letak tanah yang dipermasalahkan adalah terletak di Kelurahan Situ Kecamatan Sumedang Utara Kab. Sumedang, bukan terletak di Desa Cilayung Kecamatan Jatinangor Kab. Sumedang. Bahwa selama proses jawab-jawab Para Penggugat tidak pernah menyertakan atau menunjukan bukti permulaan berupa Surat Berita Acara Pengeluaran Hasil Nilai Total Pembebasan Lahan Desa Cilayung Nomor: 06011/MMIR/SP-BPN/I/2021 tanggal 02 Januari 2020, untuk mendukung dalil gugatannya ini. Sehingga Majelis Hakim tidak bisa melihat dan menilai apakah isi Berita Acara Pengeluaran Hasil Nilai Total Pembebasan Lahan Desa Cilayung Nomor: 06011/MMIR/SP-BPN/I/2021 telah benar adanya, atau terjadi kesalahan penulisan diantara judul Berita Acara dengan isi dari Berita Acara tersebut. Sehingga berkaitan dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang secara garis besar berisi keberatan atas Musyawarah besarnya ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat, yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Sumedang tanggal 21 April 2022, Majelis Hakim menilai Para Penggugat telah melewati prosedur keberatan yang ditentukan oleh Undang Undang. Sehingga eksepsi daluarsa yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III telah terpenuhi, oleh karenanya eksepsi daluarsa dinyatakan dikabulkan;

Halaman 67 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan eksepsi selanjutnya;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengabulkan/menerima eksepsi Daluarsa yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III maka berdasarkan Pasal 8 RV, apabila gugatan tersebut mengandung cacat formil maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Sehingga Majelis Hakim menyatakan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijke Verklaard*/NO;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, maka Para Penggugat dihukum membayar biaya perkara, yang sampai putusan ini dibacakan sejumlah Rp. 2.505.000,00 (dua juta lima ratus lima ribu rupiah);

Memperhatikan Pasal 8 RV, Pasal 1946 KUHPdt, Undang Undang Nomor 2 tahun 2012, Perma Nomor 1 tahun 2016, Perma Nomor 3 Tahun 2016 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **Dalam Eksepsi**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;

### **Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijke Verklaard*;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.505.000,00 (dua juta lima ratus lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang, pada hari Jumat, tanggal 16 Desember 2022, oleh kami, Ratih Kusuma Wardhani, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua, Leo Mampe Hasugian, S.H. dan Rio Nazar,S.H.,M.H.,masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Nomor 11/Pdt.G/2022/PN.Smd tanggal 21 April 2022, putusan tersebut diucapkan pada Selasa tanggal 20 Desember 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Seravina Apriliany, S.H., M.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sumedang. Dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Turut Tergugat III, serta tanpa dihadiri oleh Tergugat II dan Tergugat IV;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Halaman 68 dari 69 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Smd

#### 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)





Leo Mampe Hasugian, S.H.

Ratih Kusuma Wardhani, S.H.,M.H

Rio Nazar,S.H.,M.H

Panitera Pengganti

Seravina Apriliany, S.H., M.H

**Perincian biaya:**

- Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
- Biaya Proses/ATK	: Rp. 75.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp. 1.230.000,00
- PNBP Relas	: Rp. 40.000,00
- Biaya Sumpah	: Rp. 20.000,00
- Materai	: Rp. 10.000,00
- Redaksi	: Rp. 10.000,00
- Biaya PS	: Rp. 900.000,00
- Pemberitahuan PS	: Rp. 15.000,00
- Pengiriman Surat dan Wesel	: Rp. 175.000,00
Jumlah	Rp. 2.505.000,00 (dua juta lima ratus lima ribu rupiah);