



PUTUSAN

Nomor : 348/PDT/2020/PT. BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Ayi Sulaeman, NIK 3211142605650007, lahir di Bandung, tanggal 20 Mei 1963, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, jenis kelamin Laki-laki, beralamat di Komplek Duta Family Estate Blok M Nomor 1, RT. 3, RW. 4, Desa Sindangpakuon, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **R. Tirta Sonjaya, S.H., M.H., dan Andri Suprihatno, S.H.**, Advokat pada Law Firm Tirta Sonjaya & Associates, beralamat di Jalan Nilem VI Nomor 7, Buah Batu, Kota Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

1. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Pekerjaan Umum dan Tata Ruang RI cq. Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Provinsi Jawa Barat cq. Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Bandung cq. Satuan Kerja Inventarisasi dan Pengadaan Lahan cq. Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan**, yang beralamat di Jalan Raya Soreang Banjaran KM 3 Kabupaten Bandung, dalam hal ini menugaskan dan memberikan kuasa kepada Kuwat Saronto, Staf Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan I dan Soreang Pasir Koja, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 28 Februari 2020 Nomor TN.02.06/440357-16/28022020-1 untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;
2. **Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI Cq. Kepala Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Cq. Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang**

Halaman 1 dari 36 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT.BDG

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)



Dawuan, dalam yang beralamat di Komplek Perkantoran Pemda Tingkat II Kabupaten Bandung Jalan Raya Soreang Pamekaran Kabupaten Bandung, dalam hal ini menugaskan dan memberikan kuasa kepada Jontor Listor Batubara, S.H. dkk, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Februari 2020 Nomor 842/32.04/11/2020. untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

3. **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Aditya Iskandar & Rekan**, yang beralamat di Jalan Setra Dago Utara III Nomor 75 Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III semula Tergugat III**;

4. **Kepala Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Setiabudi Cq. Bagian Kredit**, yang beralamat di jalan Setiabudi Nomor 170F Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat**;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 29 Juni 2020 Nomor 348/PDT/2020/PT. BDG tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang menangani perkara tersebut serta berkas perkara Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 11 Desember 2019 Nomor 120/Pdt.G/2019/PN. blb dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 29 Mei 2019 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA pada tanggal 29 Mei 2019 dalam Register Nomor 120/Pdt.G/2019/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah Warga Negara Indonesia sebagaimana yang tertera dalam Kartu Tanda Penduduk Provinsi Jawa Barat Kabupaten Sumedang, NIK: 3211142605650007 atas nama AYI SULEMAN (PENGGUGAT) (Bukti P-1);
2. Bahwa, Pengggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah toko (RUKO) yang terletak di Jalan Raya Cileunyi No. 462 RT.003 RW.013 Kel/Desa Cileunyi Wetan, Kecamatan Cileunyi

Halaman 2 dari 36 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT.BDG



Kabupaten Bandung dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1520/Kel Cileunyi Wetan dengan luas tanah 304 M2 (tiga ratus empat meter persegi) atas nama AYI SULAEMAN (PENGGUGAT), Surat Ukur tanggal 12 Desember 2006 Nomor : 00141/2006 dan luas bangunan rumah toko (RUKO) 250 M2 (dua ratus meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Raya Cileunyi
Sebelah Timur : ATM Meubel
Sebelah Barat : Bangunan Bapak Wawan
Sebelah Selatan : Bangunan Ruko Sebar Raya
(Bukti P-2) (Bukti P-3)

3. Bahwa, pada saat ini Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1520/Kel Cileunyi Wetan luas tanah 304 M2 (tiga ratus empat meter atas nama AYI SULAEMAN (PENGGUGAT), Surat Ukur tanggal 12 Desember 2006 Nomor: 00141/2006 sedang menjadi Objek Jaminan Hak Tanggungan (HT) di Bank BRI dengan Nomor Hak Tanggungan No. 02874/2018 Peringkat I sejumlah Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 02 April 2018 (Bukti P-4);
4. Bahwa, terhadap tanah dan bangunan rumah toko (Ruko) milik Penggugat yang terkena dampak secara langsung atas pembebasan lahan tanah untuk kepentingan umum proyek pembebasan jalan tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan telah dilakukan pembebasan lahan melalui tahapan musyawarah sebagaimana undangan dari Para Tergugat yang diselenggarakan pada tanggal 13 November 2018 yang bertempat di Aula Rumah makan Ponyo Jalan Raya Cinunuk Nomor 186, yang pada pokoknya Penggugat mendapatkan Amplop dari Para Tergugat yang berisikan mengenai besarnya Nilai Penggantian Wajar Tanah (NPW) dan Bangunan untuk pembangunan jalan tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan atas nama AYI SULAEMAN (PENGGUGAT) dengan nomor kavling 47 yang diterbitkan oleh Tergugat III (KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) ADITYA ISKANDAR DAN REKAN), halmana bahwa ganti kerugian pembebasan tanah *aquo* sudah ditentukan atau ditetapkan sebelumnya tanpa adanya musyawarah terlebih dahulu dengan PENGGUGAT yang dilakukan dengan menggunakan hasil penilaian dari Tergugat III secara sepihak tanpa kesepakatan dengan Penggugat yang nilainya sangat tidak wajar dan tidak sesuai ketentuan harga pasaran yang berlaku di wilayah Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung



dan Surat Keputusan Bupati Bandung Nomor 640/Kep.427-DPU/PR/2018 tanggal 31 Juli 2018 tentang Penetapan Standar Nilai dan Harga Penggantian Untuk Bangunan yang terkena kegiatan Pemerintah dan/atau swasta, dengan rincian sebagai berikut ;

- Tanah terkena dampak : 134 M2
- Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp) : 2.038.225.014
- Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp) : 345.579.830
- Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman (Rp) : -

Nilai Penggantian Wajar (Rp) : 2.383.804.843

Pembulatan (Rp) : 2.383.805.000

(Bukti P-5)

5. Bahwa, dikarenakan tanah Penggugat yang luas totalnya sebagaimana yang tertuang dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1520/Kel Cileunyi Wetan seluas 304 M2 (tiga ratus empat meter persegi), akan tetapi yang terkena dampak pembangunan proyek jalan tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan tersebut hanya sekitar 134 M2 (seratus tiga puluh empat meter persegi), sehingga masih tersisa sekitar 170 M2 (seratus tujuh puluh meter persegi), mengenai tanah sisa tersebut Penggugat tidak memiliki biaya untuk membangun ruko sebagai tempat usaha, maka Penggugat berkehendak untuk meminta ganti rugi seluruhnya;
6. Bahwa, dikarenakan Nilai Penggantian Wajar (NPW) tanah dan bangunan yang diterbitkan oleh Tergugat III tersebut sebagaimana diatas, adalah nilai yang tidak wajar dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di wilayah Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung, bahkan masih sangat jauh apabila dibandingkan dengan nilai Apraisal yang dikeluarkan oleh Bank BRI berdasarkan Metode Pendekatan Data Pasar maka kami berpendapat bahwa Nilai Pasar Wajar pada tanggal 26 Januari 2018 untuk tanah tersebut adalah sebesar Rp. 3.500.000.000.- (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah), maka berdasarkan hal tersebut Penggugat merasa keberatan serta dirugikan, karena apabila diberikan ganti rugi senilai tersebut, maka Penggugat masih kekurangan untuk mengambil /menebus Sertipikat yang sedang di agunkan di bank BRI (TURUT TERGUGAT), sehingga sudah selayaknya Penggugat mengajukan gugatan penetapan perubahan nilai ganti kerugian atas hasil penilaian yang tidak wajar tersebut dengan perhitungan ulang sebagai berikut; (Bukti P-6)
- 6.1. Bahwa berdasarkan Perpres No. 71 Tahun 2012 dan intruksi presiden bahwa pembebasan lahan tanah untuk pembangunan jalan tol



penggantian untung nya minimal 2 (dua) kali lipat dari harga pasar, dimana Nilai Penggantian Wajar Tanah (NPW) sebelumnya sebagai berikut :

Semula Rp. 15.210.634 per meter X 134 meter = Rp. 2.038.224.956

Menjadi Rp. 30.421.268 per meter X 134 meter = Rp. 4.076.449.912

6.2. Nilai Penggantian Wajar Bangunan (NPW) sebelumnya sebagai berikut:

- 144M2 X Rp. 1.260.000 per meter: Rp181.440.000
- 48M2 teras dan kanopi = 48M2 X Rp.1.160.000 per meter: Rp60.480.000
- listrik, Sumur Bor, septictank, rabat beton, pagar besi depan: Rp75.500.000

(Bukti P-7)

Jika bangunan ditinjau dari SK BUPATI BANDUNG Nomor 640/Kep.427-DPU/2018 bangunan milik Penggugat masuk kedalam kategori nomor 2 yaitu senilai Rp. 4.689.000 per meter persegi X 2 = Rp. 9.378.000 X 144 = Rp. 1.350.432.000.-

Jumlah teras dan kanopi 48 meter X Rp. 4.689.000 = Rp. 225.072.000

6.3. Kerugian-kerugian lain dalam bentuk asset bisnis seperti kehilangan pelanggan, tidak dapat melakukan kembali usaha dikarenakan pembebasan lahan untuk pembangunan jalan tol dimana kerugian usaha tersebut akan Penggugat uraikan sebagai berikut:

Penghasilan dari bengkel sekitar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) per bulan:

Penghasilan dari Printing dan Konveksi Sablon Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) per bulan;

Total penghasilan pertahun = Rp. 100.000.000.- X 12 = Rp1.200.000.000,00

6.4. Bahwa total secara keseluruhan yang dimohonkan oleh Penggugat dalam perkara *aquo* atas ganti kerugian dari dampak pembangunan jalan tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan adalah Rp. 4.076.449.912 + Rp. 1.350.432.000 + Rp. 225.072.000 + Rp. 1.200.000.000. = Rp. 6.851.953.912 (Enam Milyar Delapan Ratus Lima Puluh Satu Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Tiga Sembilan Ratus Dua Belas Rupiah).

7. Bahwa, hal tersebut tentunya tidak sesuai dengan PERPRES No. 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang seharusnya dipedomani oleh Para Tergugat selaku Tim



pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 74 ayat (1) yang menyatakan bahwa “Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. Uang
- b. Tanah Pengganti
- c. Permukiman Kembali
- d. Kepemilikan Saham
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak”

8. Bahwa, Para Tergugat secara jelas dan nyata telah sengaja mengabaikan asas dan tujuan dari pengadaan tanah bagi kepentingan umum sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang menyatakan bahwa:

“Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas:

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

Bahwa dalam Pasal 70 ayat (2) Perpres No. 71 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa *“dalam hal belum tercapai kesepakatan, musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan lebih dari 1 (satu) kali “*, dimana kaidah-kaidah tersebut tidak diindahkan oleh Para Tergugat halmana Para Tergugat langsung menetapkan besaran ganti kerugian secara sepihak oleh hasil penilaian Tergugat III tanpa adanya proses musyawarah untuk mencapai kesepakatan terlebih dahulu

9. Bahwa, berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Jo. PERPRES No. 71 Tahun 2012, tentang Penyelenggaraan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum, dalam Pasal 63 menyatakan :



“Penetapan besarnya ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik”

Bahwa dalam hal ini Tergugat III Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Aditya Iskandar dan Rekan, telah melakukan penilaian secara tidak benar dan tidak profesional karena dalam memberikan pertimbangan nya tidak sesuai dengan “Asas Kemanusiaan” hal mana karena dalam pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap Hak Asasi Manusia, harkat dan martabat setiap warga Negara secara benar dan proporsional, dimana yang dimaksud dengan “Asas Keadilan” adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak didalam proses pengadaan tanah baru, sehingga dapat melangsungkan usaha nya dengan baik, dalam hal ini obyek tanah tersebut adalah lahan produktif yang diatasnya ada bangunan rumah toko (ruko) yang telah lama digunakan oleh Penggugat untuk membuka usaha Sablon dan Aksesoris Motor yang sampai sekarang masih berjalan dengan baik

10. Bahwa, perbuatan – perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dapat dikategorikan telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dapat merugikan Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan ;
“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karenanya salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”
11. Bahwa, pada prinsipnya Penggugat sangat mendukung sekali mengenai adanya pembangunan jalan tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan tersebut yang melintasi tanah dan bangunan ruko milik Penggugat, sepanjang pelaksanaannya didasarkan pada asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan dan keselarasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
12. Bahwa, untuk menghindari agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*), dan adanya kekhawatiran Penggugat bahwa tanah dan bangunan ruko milik Penggugat akan dilakukan pembebasan oleh Proyek jalan tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan atas dasar adanya hasil penilaian sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Tergugat III tersebut, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah Penggugat seluas 304



M2 yang terletak di Jalan Raya Cileunyi No. 462 RT.003 RW.013 Kel/Desa Cileunyi Wetan, Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1520/Kel Cileunyi Wetan dengan luas tanah 304 M2 (tiga ratus empat meter persegi) atas nama AYI SULAEMAN (PENGGUGAT), Surat Ukur tanggal 12 Desember 2006 Nomor : 00141/2006 dan luas bangunan rumah toko (RUKO) 250 M2 (dua ratus meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Raya Cileunyi

Sebelah Timur : ATM Meubel

Sebelah Barat : Bangunan Bapak Wawan

Sebelah Selatan : Bangunan Ruko Sebar Raya

Dan selanjutnya penyitaan tersebut dinyatakan sah dan berharga

13. Bahwa, karena gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan fakta-fakta hukum yang tidak terbantahkan dan telah sesuai dengan Pasal 180 HIR, sehingga sangat beralasan hukum apabila Penggugat memohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voerbaar bij vooraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan atau *verzet*;

Berdasarkan seluruh dalil dalil yang telah Penggugat uraikan diatas, maka beralasan secara hukum apabila Penggugat Memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah toko (RUKO) yang terletak di Jalan Raya Cileunyi No. 462 RT.003 RW.013 Kel/Desa Cileunyi Wetan, Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1520/Kel Cileunyi Wetan luas tanah 304 M2 (tiga ratus empat meter persegi) dan luas bangunan rumah toko (RUKO) sebagai asset bisnis seluas 144 M2 (seratus empat puluh empat meter persegi) atas nama AYI SULAEMAN (PENGGUGAT), Surat Ukur tanggal 12 Desember 2006 Nomor : 00141/2006, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Raya Cileunyi

Sebelah Timur : ATM Meubel

Sebelah Barat : Bangunan Bapak Wawan

Sebelah Selatan : Bangunan Ruko Sebar Raya



3. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat yang berakibat merugikan Penggugat
4. Menyatakan batal atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum penilaian ganti rugi yang telah ditetapkan Tergugat III atas tanah bangunan dan tanaman milik Penggugat tersebut;
5. Menyatakan batal atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum segala macam bentuk apapun yang telah ditetapkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas tanah dan bangunan rumah toko (Ruko) milik Penggugat
6. Menetapkan perubahan besarnya ganti kerugian untuk tanah dan bangunan rumah toko (ruko) yang telah dinilai oleh Tergugat III :
Nilai Penggantian Wajar Tanah (NPW) sebagai berikut :
Semula Rp. 15.210.634 per meter X 134 meter = Rp. 2.038.224.956
Menjadi Rp. 30.421.268 per meter X 134 meter = Rp. 4.076.449.912.-
Nilai Penggantian Wajar Bangunan (NPW) sebagai berikut :
Semula Rp. 345.579830
Menjadi Rp. 1.350.432.000 + Rp. 225.072.000 + Rp. 1.200.000.000 = Rp. 2.775.504.000.-
7. Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan pembayaran ganti kerugian atas tanah Penggugat yang terkena dampak 134M2 dan bangunan ruko yang terkena dampak seluas 144 M2, dengan nilai total keseluruhan Rp. 6.851.953.912 dengan perincian sebagai berikut :
Tanah 134 M2 X Rp.15.210.634 per meter X 2 : Rp. 4.076.449.912
Bangunan : Rp. 2.775.504.000.-
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah Penggugat seluas 304 M2 yang terletak di Jalan Raya Cileunyi No. 462 RT.003 RW.013 Kel/Desa Cileunyi Wetan, Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1520/Kel Cileunyi Wetan dengan luas tanah 304 M2 (tiga ratus empat meter persegi) atas nama AYI SULAEMAN (PENGGUGAT), Surat Ukur tanggal 12 Desember 2006 Nomor : 00141/2006 dan luas bangunan rumah toko (RUKO) 250 M2 (dua ratus meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Jalan Raya Cileunyi
Sebelah Timur : ATM Meubel



Sebelah Barat : Bangunan Bapak Wawan

Sebelah Selatan : Bangunan Ruko Sebar Raya

9. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan menjalankan putusan dalam perkara *aquo* setelah berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Susidair:

Dan atau Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aqo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*) ;

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

1. Bahwa Tergugat I sangat setuju dengan pertimbangan hukum utama yaitu “Pemerintah perlu menyelenggarakan pengadaan tanah dengan cara memberi ganti rugi kerugian yang layak dan adil kepada yang berhak”.
2. Bahwa ganti rugi yang layak dan adil telah dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yaitu KJPP Aditya Iskandar dan Rekan yang terdaftar dan telah menjadi anggota Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), dimana dalam melakukan penilaian atau taksasi telah mempunyai standar penilaian Indonesia dan diakui pemerintah berdasarkan harga pasar hasil survey, sedangkan besaran yang diajukan oleh Penggugat hanyalah berdasarkan harga pasar yang tidak jelas dasarnya.
3. Secara keseluruhan bidang-bidang tanah yang terkena trase jalan tol Cisumdawu di Desa Cileunyi Wetan telah cukup banyak yang telah bebas. Berdasar data dan kondisi di lapangan diperoleh bidang-bidang yang sudah bebas sudah cukup besar daripada bidang yang belum bebas. Hal ini dapat diartikan bahwa tingkat berterimaan masyarakat pemilik lahan terkena tol, terhadap hasil penilaian KJPP Aditya Iskandar & Rekan lebih tinggi atau lebih banyak daripada yang menolak hasil penilaian.
4. Bahwa bidang tanah yang dimaksud oleh Penggugat dalam daftar nominatif dari BPN Kabupaten Bandung (Bukti PK-1), disebut bidang dengan Nomor Kavling 47 dengan nama pemilik Ayi Sulaeman. Letak bidang Nomor Kavling 47 berlokasi di sisi kiri Jalan Raya Cileunyi Rancaekek dengan arah lalu lintas



- searah menuju Cibiru. Hal ini dapat terlihat pada peta bidang tanah Cileunyi Wetan (bukti PK-2).
5. Bahwa Bidang Tanah Nomor Kavling 47 milik Sdr. Ayi Sulaeman berbatasan langsung sebelah kanan dengan bidang No. Kavling 46 yang hasil harga permeter perseginya sama dengan No. Kavling 47. Bahwa Bidang Tanah Nomor Kavling 47 berbatasan langsung sebelah kiri dengan No. Kavling 48 yang juga harga permeter perseginya sama dengan bidang No. Kavling 47. Bidang No. 46 dan 48 telah bebas dengan nilai UGK hasil penilaian KJPP Aditya Iskandar & Rekan.
 6. Bahwa Bidang No. 47 milik Ayi Sulaeman merupakan Ruko di sisi Jalan Raya Cileunyi Rancaekek. Sementara ruko-ruko lainnya yang berada di sisi Jalan Raya Rancaekek yang terkena tol yakni bidang dengan No. Kavling: 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72 memiliki persamaan secara lokasi dan hasil penilaian harga tanah per m2 dengan bidang No. 47 milik Ayi Sulaeman. Hal ini dapat terlihat pada Peta Bidang Tanah Cileunyi Wetan (Bukti PK-2). Bidang-bidang tanah No. Kavling 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72 tersebut telah bebas, atau dengan kata lain bahwa pemiliknya telah setuju dan menerima UGK sesuai hasil penilaian KJPP Aditya Iskandar & Rekan.
 7. Bahwa di Desa Cileunyi Wetan, Kecamatan Cileunyi telah dilaksanakan musyawarah bentuk ganti rugi yang dilaksanakan pada tanggal 13 November 2018.
 8. Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 68 ayat 3 "Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1).
 9. Bahwa keterlibatan KJPP selain untuk memastikan diperolehnya harga yang layak dan adil juga atas amanat Peraturan Presiden (Perpres) No. 71 Tahun 2012 yang merupakan pelaksanaan ketentuan Pasal 53 ayat (3) dan Pasal 59 UU No. 2 Tahun 2012.
 10. Bahwa Majelis Hakim pada *judex factie* di PN Bale Bandung juga telah keliru menafsirkan definisi musyawarah, dimana pada Pasal 68 ayat (3) Perpres No. 71 tahun 2012 yang isinya sebagai berikut "Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian



sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1). Jadi bukan menyangkut besarnya ganti rugi. Hanya bentuknya saja.

11. Bahwa dengan penjelasan pada point ke-10 tentang musyawarah di atas, seharusnya Majelis Hakim di tingkat *judex factie* tidak lagi mempermasalahkan hal musyawarah. Dengan demikian kekeliruan tak perlu terjadi.
12. Bahwa Bidang Tanah No. 47 ini sangat diperlukan segera untuk pengalihan arus sementara karena akan dibangun Underpass Cileunyi yang berguna untuk memperlancar arus dari Jatinangor menuju Cileunyi dan juga arus dari Rancaekek menuju Cileunyi. Dimana Underpass Cileunyi ini sangat diperlukan untuk mengurai kemacetan di wilayah persimpangan Cileunyi. Oleh sebab itu bidang tanah No. Kavling 47 milik Ayi Sulaeman harus segera dapat terbebaskan.
13. Bahwa adanya keberatan Penggugat ini telah memberi kontribusi akan keterlambatan penyelesaian jalan tol cisumdawu yang merupakan pendukung utama transportasi ke Bandara Kertajati. Di lain pihak aktivitas penerbangan di bandara Husein Sastranegara sudah dialihkan ke Kertajati.
14. Bahwa Tergugat I sangat berharap agar jawaban Tergugat I ini mendapat perhatian dari majelis hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa perkara ini.

Permohonan

Berdasarkan alasan-alasan keberatan yang telah diuraikan di atas. Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutus sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan bahwa ganti rugi yang harus diterima oleh Penggugat adalah sesuai dengan yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jawa Barat Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Cq. Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan, yang berdasarkan perhitungan KJPP Aditya Iskandar & Rekan.
 3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

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



DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat II.

2. Mengenai Legal Standing.

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, karena sudah putus hubungan hukumnya dengan obyek perkara aquo, karena tanah tersebut telah terdaftar dalam konsinyasi di Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 12 /Pdt.kons/2019/PN.Blb, tanggal 28 Agustus 2019.

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 43 Undang-undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan sebagai berikut:

"..... dst. 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."

Karena sudah tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan obyek perkara aquo, maka Penggugat sudah tidak ada relevansi terhadap obyek perkara aquo tersebut. Oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

3. **Gugatan bertentangan dengan Asas Legalitas**

- a. Bahwa Legalitas gugatan Penggugat bukan perkara perdata biasa, melainkan permohonan keberatan 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 putusan perkara No. 44/Pdt.G/2019/PN.Blb, tanggal 30 Juli 2019, di Pengadilan Negeri Bale Bandung, terhadap gugatan perbuatan melawan hukum dalam rangka kegiatan Pengadaan



Tanah Jalan Tol Cileunyi – Sumedang – Dawuan Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam pertimbangan hukumnya hal 39 alinea 2 menyatakan bahwa :

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal-pasal di atas, satu-satunya upaya hukum yang dapat ditempuh apabila 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.”

Hal ini sejalan 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.

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

- b. Bahwa Penggugat telah pernah bersama-sama Hj. E. Syamsiah, Dkk (40 orang) mengajukan permohonan keberatan besarnya ganti kerugian, yang telah diputus di Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan reg. perkara No. 234/Pdt.G/2018/PN.Blb, tanggal 15 Januari 2019, dengan amar putusannya sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Keberatan Para Pemohon Keberatan tidak dapat diterima.
2. Menghukum Para Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.556.000.000,- (Lima ratus lima puluh enam ribu rupiah).”

Sehingga seharusnya Penggugat mengajukan upaya hukum Kasasi sebagaimana telah diatur dalam Pasal 38 ayat (3) Undang-undang RI



No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai berikut :

“Pihak yang berkeberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.”

Oleh karena itu sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak karena tidak memenuhi alasan-alasan gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Mengenai Daluwarsa Waktu

Bahwa gugatan Penggugat, telah melewati tenggang waktu 14 (empat belas) hari, sehingga sudah tidak memenuhi tenggang waktu sebagaimana yang diatur dalam pasal 38 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan sebagai berikut :

“Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan / atau besarnya Gugatan 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 Musyawarah penetapan ganti kerugian tersebut diselenggarakan, yaitu pada tanggal 13 Nopember 2018 dan tenggang waktu / batas waktu pengajuan permohonan keberatan 14 (empat belas) hari setelah tanggal musyawarah adalah tanggal 3 Desember 2018.

Bahwa Tergugat selaku Ketua Pengadaan Tanah telah mengundang Pihak yang Berhak pada saat pelaksanaan MUSYAWARAH BENTUK GANTI KERUGIAN PEMBANGUNAN JALAN TOL CILEUNYI - SUMEDANG – DAWUAN pada tanggal 13 Nopember 2018 bertempat di AULA RM Ponyo Jl. Raya Cinunuk No.156 Cileunyi Kabupaten Bandung sesuai Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. 3186/Und.32.04/XI/2018 tanggal 09 November 2018 perihal Undangan, Daftar Hadir Pemilik Tanah dan Berita Acara Kesepakatan tanggal 13 Nopember 2018 No. 22/Lamp.XIV/2018.

Bahwa Tergugat (dahulu para pemohon keberatan) telah pernah bersama-sama mengajukan **permohonan keberatan** besarnya ganti kerugian, yang telah diputus di Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan reg. perkara No. 234/Pdt.G/2018/PN.Blb, dan kembali **mengajukan gugatan** yang tercatat



dalam register perkara perdata kepaniteraan Pengadilan Negeri Kls A Bale Bandung dengan No. 120/Pdt.G/2019/PN.Blb, **tanggal 29 Mei 2019**, berdasarkan pada tanggal pendaftaran pengajuan permohonan keberatan tersebut, maka harus dinyatakan bahwa pengajuan gugatan pihak Penggugat telah melewati tenggang waktu yang ditentukan hukum. Dengan demikian pengajuan gugatan menjadi cacat formil karena tidak memenuhi syarat formal mengenai tenggang waktu.

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan menguntungkan Tergugat II.
2. Bahwa segala apa yang didalilkan dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkara ini, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan mohon dianggap telah didalilkan dalam bagian pokok perkara ini.
3. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat **halaman 3. angka 4**, dengan alasan hukum bahwa Penggugat telah salah dan keliru dengan telah menafsirkan sendiri tentang musyawarah, padahal Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 71 Tahun 2012 Junto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 05 Tahun 2012, tidak adanya dialog / tawar menawar terhadap besaran ganti kerugian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum tetapi adanya penunjukkan Kantor Jasa Penilai Publik yang independen yang menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 71 Tahun 2012 yang merupakan pelaksanaan ketentuan pasal 53 ayat (3) dan pasal 59 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Bahwa berdasarkan pasal 68 ayat (3) Peraturan Presiden Republik Indonesia No.71 Tahun 2012 :

“Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara langsung untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 65 ayat (1).”

Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik adalah penilaian yang independen yang berlaku dalam pengadaan tanah, bukan menyangkut besarnya ganti kerugian, hanya bentuk ganti kerugian saja.



4. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat halaman 3 dan 4, angka 5, dengan alasan hukum bahwa mengenai tanah sisa seluas 170 M², sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 35 yang menyatakan :

“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.”

Dan secara teknis diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 2012 Pasal 11 dan Pasal 13 ayat (1) tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah :

Pasal 11

- (1) *Dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu sudah terdaftar yang terkena pengadaan tanah dan tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, bidang tanah tersebut diukur dan dipetakan secara utuh dan diberikan ganti kerugian atas dasar permintaan Pihak yang Berhak.*
- (2) *Atas dasar permintaan Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan verifikasi oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.*
- (3) *Dalam hal hasil verifikasi menunjukkan bahwa sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Instansi yang memerlukan tanah memberikan Ganti Kerugian*

Pasal 13

- (1) *Dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu belum terdaftar yang terkena pengadaan tanah dan tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, bidang tanah tersebut diukur dan dipetakan secara utuh dan diberikan ganti kerugian atas dasar permintaan Pihak yang Berhak*

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat tidak relevan menyampaikan tanah sisa karena karena menolak ganti kerugian yang seharusnya ditempuh melalui permohonan keberatan sesuai Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Perma) Nomor 3 Tahun 2016.

5. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat **halaman 4. Angka 9.,** dengan alasan hukum bahwa Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dimana berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pasal 1 ayat (11) disebutkan:



" Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktek penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah"

Bukan berdasarkan perhitungan luas harga pasar desa dikali (x) luas tanah. Dalam arti pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tidak mengacu pada harga pasar desa, Penggugat, tidak menghitung dan menaksir sendiri berdasarkan Surat Keterangan Desa atau hanya berdasarkan hitungan yang tidak jelas dasarnya.

6. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat halaman 6 angka 10 dengan alasan hukum gugatan perbuatan melawan hukum tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada karena :
 - a. Obyek yang dijadikan gugatan tanahnya belum dibebaskan yang secara de facto dan de jure, tanah tersebut masih dikuasai penggugat, belum dilakukan Ganti Kerugian untuk kegiatan proyek, karena apabila tanah tersebut dipergunakan proyek tanpa ganti kerugian maupun konsiyasi di pengadilan baru dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dan harus diajukan kepada pelaksana proyek Jalan Tol Cileunyi – Sumedang - Dawuan untuk dihentikan.
 - b. Bahwa **posita** baik tempat, waktu dan kegiatan adalah merupakan tahapan kegiatan pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Cileunyi – Sumedang – Dawuan, sedangkan dalam **Petitum** gugatan perkara aquo, substansinya memohon besarnya ganti kerugian tanah dalam acara perdata biasa, karena perkara aquo jelas sudah ada hukum acara yang mengaturnya yaitu yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Atas dasar uraian tersebut diatas, sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak karena tidak memenuhi alasan-alasan gugatan atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Eksepsi :

Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak permohonan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Demikian Jawaban Tergugat II apabila Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

1. Adanya data nilai appraisal yang dikeluarkan oleh Bank BRI per tanggal 26 Januari 2018, Rp.3.500.000.000,- (Tiga milyar lima ratus juta rupiah) dengan luasan SHM No.1520/Kelurahan Cileunyi Wetan dengan luas 304 m2 dan luasan bangunan 250 m2. Berbanding nilai penggantian wajar yang kami keluarkan selaku tergugat III yaitu Rp.2.383.804.843,- (Dua milyar tiga ratus delapan puluh tiga juta delapan ratus empat ribu delapan ratus empat puluh tiga rupiah) dengan luasan tanah yang di bebaskan 134 m2 dan bangunan lantai 1: 72 m2, lantai 2: 72 m2 dimana total bangunan 144 m2. Berdasarkan data perbandingan diatas seharusnya terlihat nilai pembebasan dalam bentuk nilai penggantian wajar dapat disimpulkan tidak salah. Bangunan yang di nilai oleh Apraisal BRI 250 m2 berbanding bangunan yang kami nilai 144 m2 (250 m2 berbanding 144 m2 yaitu bangunan yang di bebaskan luasnya 57,6 % dari luas bangunan total).

Tanah yang oleh Apraisal BRI nilai 304 m2 berbanding tanah yang kita nilai 134 m2 (304 berbanding 134 yaitu tanah yang dibebaskan 44,08 % dari tanah keseluruhan).

Dengan data diatas dapat disimpulkan nilai penggantian wajar yang dinilai oleh kami selaku tergugat III kisaran 50 % baik tanah maupun bangunan dari ukuran luasan tanah sebenarnya maupun luasan bangunan sebenarnya. Apabila dibuatkan 100 % maka nilai kami sudah di atas nilai pasar Apraisal BRI, dimana memang nilai kami harus diatas nilai pasar yaitu nilai penggantian wajar.

2. Untuk poin 6 dimana kami menegaskan bahwa nilai yang kami hasilkan sesuai dengan Peraturan yang berlaku di Negara Republik Indonesia baik secara aturan undang-undang maupun turunannya mengenai pembebasan tanah dan juga berdasarkan Standar Penilaian Indonesia yang berlaku secara nasional di Republik Indonesia. Dimana penggugat menerangkan nilai tidak wajar dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di wilayah kecamatan cileunyi kabupaten bandung. Kami belum pernah mendapatkan atau membaca aturan kecamatan mengenai pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Mohon kiranya kepada



kami beritahukan mengenai aturan kecamatan dan kabupaten bandung yang berisi aturan tersebut.

3. Pada poin 6.1 menyatakan bahwa berdasarkan Perpres No.71 tahun 2012 dan instruksi presiden bahwa pembebasan tanah untuk pembangunan jalan tol penggantian untungnya minimal 2 kali lipat dari harga pasar. Nilai yang kami keluarkan adalah nilai penggantian wajar bukan nilai pasar sehingga maknanyapun sudah beda. Pada kesempatan ini kami selaku tergugat III ingin mempertanyakan ada aturan pasal berapa dari Perpres No.71 tahun 2012 dan instruksi presiden yang menyatakan untungnya minimal 2 kali lipat?
4. Pada poin 9 dinyatakan bahwa kami tergugat III kantor jasa penilai publik (KJPP) telah melakukan penilaian secara tidak benar dan tidak professional. Pihak penggugat memberikan data penilaian sebelumnya tahun 2018 oleh Appraisal Bank BRI sebesar Rp.3.500.000.000,- (Tiga milyar lima ratus juta rupiah) dan kami menilai Rp 2.383.804.843 (Dua milyar tiga ratus delapan puluh tiga juta delapan ratus empat ribu delapan ratus empat puluh tiga rupiah) dimana tanah yang dibebaskan dan dinilai oleh kami seluas 44,08 % dari luas total dan bangunan yang di bebaskan 57,6 % dari total luas bangunan. Logika data perbandingan perhitungan diatas menyimpulkan nilai kami sudah tidak salah sama sekali.

Berdasarkan jawaban diatas mengenai gugatan penggugat, maka beralasan secara hukum apabila kami selaku tergugat III memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak tuntutan gugatan penggugat seluruhnya.

Dalam pokok perkara:

1. Menolak permohonan penggugat untuk seluruhnya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Demikian jawaban tergugat III apabila Majelis Hakim yang menngani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

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

Dalam Pokok Perkara:



1. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Turut Tergugat terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:
2. Bahwa Penggugat merupakan Debitur Turut Tergugat yang menerima fasilitas kredit dengan total kredit sebesar Rp2.500.000.000,00 sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit No. 02 tanggal 1 Februari 2018.
3. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kreditnya tersebut, Penggugat telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1520 atas nama Penggugat sebagai jaminan kredit kepada Turut Tergugat. Bahwa sebagai dasar untuk melakukan pengikatan agunan kredit, maka terhadap SHM No. 1520 a quo telah dilakukan penilaian oleh Turut Tergugat sesuai Laporan Hasil Penilaian Jaminan tertanggal 26 Januari 2018, sebagai berikut:
 - Nilai Pasar Wajar : Rp3.500.000.000
 - Nilai Likuidasi : Rp2.800.000.000
 - Proyeksi Nilai Pasar Wajar : Rp3.150.000.000
 - Proyeksi Nilai Likuidasi : Rp2.520.000.000
4. Bahwa selanjutnya, berdasarkan hasil penilaian tersebut, SHM No. 1520 a quo telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan (HT) sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah dengan nilai tanggungan hingga Rp3.000.000.000,00 dimana Turut Tergugat sebagai Pemegang/ Penerima HT (vide Akta Pemberian hak Tanggungan Nomor 83/2018 tanggal 6 Maret 2018 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02874/2018).
5. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita angka 12 dan petitum angka 8 terkait sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap obyek jaminan kredit yaitu SHM No. 1520 karena jelas dan nyata SHM No. 1520 atas nama Penggugat telah dijadikan jaminan utang pada Turut Tergugat serta telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02874/2018. Sehingga apabila obyek jaminan kredit SHM No. 1520 diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag), hal ini jelas dapat mengamputasi Hak Turut Tergugat sebagai kreditur sekaligus Pemegang/ Penerima Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi disamping terancam kehilangan jaminan pelunasan utang apabila Penggugat Wanprestasi.



6. Bahwa berdasarkan asas hukum dan yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI) yang menggariskan bahwa “benda-benda yang telah dijadikan jaminan utang tidak dapat dikenakan sita jaminan:.. Hal ini dapat dilihat pada Putusan MARI No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang menyatakan: “barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang tidak dapat dikenakan conservatoir beslag”. Selain itu pada Putusan MARI No. 3216 K/Pdt/1984 tanggal 28 Juli 1986 yang menyatakan bahwa sita jaminan atas barang yang sudah lebih dahulu dijaminakan pada pihak lain, haruslah ditolak. Selanjutnya berdasarkan Putusan MARI Nomor 1326 K/Sip/1981 tanggal 19 Agustus 1982 yang menyatakan bahwa jika barang yang hendak di-conservatoir beslag atau telah di- conservatoir beslag atau dijadikan jaminan hutang atau telah di-eksekutorial beslag, maka pengadilan negeri hanya dapat melakukan vergelijkende beslag dengan jalan mencatat dalam berita acara bahwa barang yang bersangkutan sudah dijaminakan.
- Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dan nyata bahwa dalil-dalil Penggugat dalam posita angka 12 dan petitum angka 8 yang meminta sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap obyek jaminan kredit SHM No. 1520 merupakan dalil yang sangat mengada-ngada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak/ diabaikan.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah memberikan putusan tanggal 11 Desember 2019 Nomor 120/Pdt.G/2019/PN. Blb yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.021.000,00 (tiga juta dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding tanggal 18 Desember 2019 yang dibuat oleh Denry Purnama, S.H., M.H., Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 11 Desember 2019 Nomor 120/Pdt.G/2019/PN. Blb dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 10



Februari 2020, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 6 Februari 2020, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 20 Februari 2020 dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 18 Februari 2020 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 29 Januari 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 3 Februari 2020 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 10 Februari 2020, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 6 Februari 2020, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 20 Februari 2020 dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 18 Februari 2020 ;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 26 Februari 2020 yang diterima di Kepaniteraan Bale Bandung tanggal 28 Februari 2020 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 5 Maret 2020 ;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 5 Maret 2020 yang diterima di Kepaniteraan Bale Bandung tanggal 12 Maret 2020 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat berdasarkan Surat Permohonan Bantuan (Delegasi) yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung tanggal 22 Juni 2020 Nomor W11.U6/2408/HK.02?6/2020;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bale Bandung telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal Maret 2020, Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 10 Februari 2020, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 6 Februari 2020, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 20 Februari 2020 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 18 Februari 2020 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;



TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut di atas, menurut PEMBANDING sangat keliru dan tidak benar baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun mengenai amar putusannya, sehingga PEMBANDING akan menanggapi atau membantah terhadap isi putusan tersebut yang akan kami uraikan sebagai berikut ;

A. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

- Bahwa pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan Eksepsi TERBANDING II semula TERGUGAT II, sebagaimana yang tertuang dalam halaman 35 sampai dengan halaman 39, dan Amar Putusannya halaman 40 dalam putusan nomor 120/Pdt.G/2019/PN. Blb. tanggal 11 Desember 2019, menurut PEMBANDING adalah sudah keliru dan tidak benar karena tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, sehingga argumentasi hukum atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai dikabulkannya Eksesi Tergugat II harus ditolak dan diperbaiki ;
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah mengabulkan Eksepsi TERBANDING II semula TERGUGAT II mengenai *"Gugatan bertentangan dengan asas legalitas dan telah daluwarsa"* adalah merupakan suatu kekeliruan yang nyata dan tidak benar, yang akan PEMBANDING tanggap sebagai berikut ;
 - Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat bertentangan dengan Asas Legalitas, adalah merupakan pertimbangan yang sangat Keliru dan tidak benar, karena menurut PEMBANDING pertimbangan hukum tersebut *tidak berdasar hukum*, karena menurut PENGGUGAT bahwa pengertian asal legalitas adalah sebagai berikut :

Halaman 24 dari 36 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT.BDG



menurut Prof. Dr.. Mr. Prajudi Atmo Sudirdjo dalam bukunya "*Hukum Administrasi Negara*" menyatakan "*Asas Legalitas (wetmatigheid)* adalah keputusan yang diambil harus diambil berdasarkan suatu ketentuan perundang-undangan yang berlaku" ;

Bahwa dalam perkara *a quo* PEMBANDING semula PENGUGAT telah berusaha menempuh upaya hukum sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku, hal ini telah terbukti bahwa PEMBANDING semula PENGUGAT telah mengajukan Gugatan Perbutan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan nomor Register perkara : 120/Pdt.G/2019/PN.Blb tanggal 29 Mei 2019, karena pada Fakta nya bahwa pihak PARA TERBANDING semula PARA TERGUGAT tidak melaksanakan musyawarah mufakat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, baik berdasarkan ketentuan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum maupun ketentuan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tatacara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, hal tersebut telah terbukti bahwa pihak PARA TERBANDING semula PARA TERGUGAT dalam memberikan ganti kerugian belum pernah mengadakan musyawarah mufakat dengan PEMBANDING semula PENGUGAT, yang ada hanya **keputusan sepihak atas ganti rugi** tersebut yang sangat merugikan PEMBANDING semula PENGUGAT sebagai pihak pemilik tanah yang terdampak langsung oleh pembangunan jalan Tol CISUMDAWU, sehingga demikian maka *Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut haruslah ditolak atau diperbaiki* ;

- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat telah daluwarsa, adalah merupakan pertimbangan yang sangat Keliru dan tidak benar, karena menurut PEMBANDING semula PENGUGAT pertimbangan hukum tersebut tidak berdasar hukum dan meng ada-ada, karena pada faktanya pihak PARA TERBANDING semula PARA TERGUGAT tidak menjalankan musyawarah mufakat dengan benar sebagaimana



dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) Undang-Undang RI No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai berikut :

Pasal 37 ayat (2) :

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

Pasal 2 Perma Nomor 3 Tahun 2016 menyatakan :

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

Bahwa berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku menyatakan bahwa besarnya ganti kerugian ditetapkan berdasarkan kesepakatan Musyawarah, sedangkan pada fakta nya bahwa PEMBANDING semula PENGGUGAT tidak pernah dilibatkan dalam musyawarah perkara *a quo* ;

Bahwa TERBANDING II semula TERGUGAT II juga mendalilkan telah adanya musyawarah pada tanggal 13 November 2018, hal tersebut sangatlah **tidak benar dan keliru**, karena pada tanggal 13 November 2018 bukanlah terjadi musyawarah melainkan bahwa PEMBANDING semula PENGGUGAT diberi Amplop dari TERBANDING III semula TERGUGAT III yang berisikan mengenai besarnya Nilai Penggantian Wajar Tanah (NPW) dan bangunan untuk pembangunan jalan tol CISUMDAWU atas nama PEMBANDING semula PENGGUGAT dengan nomor Kavling 47 yang diterbitkan oleh TERGUGAT III (KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) ADITYA ISKANDAR DAN REKAN, sehingga demikian bahwa fakta tersebut tentu nya tidak dapat dikategorikan kedalam “MUSYAWARAH” ;

Pengertian musyawarah secara umum adalah sebagai berikut ;

“Musyawarah adalah pembahasan bersama dengan maksud mencapai keputusan atas penyelesaian masalah”

Berdasarkan pengertian tersebut bahwa sudah jelas dan nyata semua pihak yang terlibat dalam musyawarah harus diikutsertakan secara



bersama-sama, akan tetapi pada Fakta nya PEMBANDING semula PENGGUGAT dalam perkara *a quo* tidak pernah dilibatkan dalam musyawarah tersebut, sehingga perbuatan PARA TERBANDING semula PARA TERGUGAT dapat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak dapat menjalankan amanah Undang-Undang dengan baik dan benar, sehingga berdasarkan dalil-dalil yang telah disampaikan oleh PEMBANDING semula PENGGUGAT maka sudah sepatutnya pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama haruslah ditolak atau diperbaiki ;

Bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh PEMBANDING semula PENGGUGAT yakni saksi BANA SOBANA dan Saksi DEDI NURENDI sudah secara jelas dan nyata menerangkan dalam persidangan bahwa musyawarah penetapan ganti kerugian belum dilaksanakan, adapun yang terjadi pada tanggal 13 November 2018, di Rumah Makan Ponyo Cinunuk Kabupaten Bandung bukanlah musyawarah melainkan hanya pemberian Amplop saja oleh pihak TERBANDING III semula TERGUGAT III yang berisi mengenai jumlah ganti rugi yang ditentukan secara sepihak, bukan berdasarkan musyawarah antara PEMBANDING semula PENGGUGAT dengan para pihak TERGUGAT, dan setelah itu kemudian PEMBANDING semula PENGGUGAT berserta pihak yang menerima lainnya langsung mengadakan musyawarah di Desa untuk bermusyawarah kembali karena merasa keberatan atas Amplop yang diterima, yang berisi nilai ganti kerugian yang tidak dengan harga pasaran tanah dan bangunan yang ada sesuai dengan lokasi dan bangunan yang dimiliki, sehingga demikian maka Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sangat mengada ada dan sudah sepatutnya untuk ditolak atau diperbaiki ;

Dalam Pokok Perkara

Bahwa dalam hal ini mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, PEMBANDING merasa **sangat keberatan** karena Majelis Hakim dalam perkara aquo, tidak memeriksa pokok perkara, yang seharusnya Majelis Hakim memeriksa pokok perkara karena banyak terdapat kejanggalan-kejanggalan hukum dan tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan karena merupakan pertimbangan-pertimbangan hukum **yang sangat keliru dan perlu diperbaiki ;**



Bahwa dalam perkara aquo, sudah sangat jelas dan nyata bahwa PARA TERBANDING semula PARA TERGUGAT tidak melaksanakan musyawarah mufakat dengan PEMBANDING semula PENGGUGAT, karena pada saat pertemuan tanggal 13 November 2018 di Rumah makan Ponyo Cinunuk Kabupaten Bandung PEMBANDING semula PENGGUGAT hanya menerima Amplop dari TERBANDING III semula TERGUGAT III yang berisi mengenai jumlah besaran ganti rugi atas tanah dan bangunan yang tidak sesuai dengan harga pasar wajar yang berlaku, apalagi mengenai ganti rugi bangunan milik PEMBANDING hasil Penilaian yang dilakukan oleh TERBANDING III semula TERGUGAT III telah melanggar ketentuan hukum yang ada yaitu Surat Keputusan Bupati Bandung Nomor 640/Kep.427-DPUPR/2018 tanggal 31 Juli 2018 tentang penetapan standar Nilai dan Harga Penggantian untuk Bangunan, dimana bangunan milik PEMBANDING seharusnya memiliki standar Nilai 4.689.000/ M2 (empat juta enam ratus delapan puluh Sembilan ribu per meter persegi), sedangkan secara fakta nya TERBANDING III jauh dibawah Niali Standar yang ada, sehingga demikian maka Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama haruslah ditolak atau diperbaiki ;

Berdasarkan seluruh uraian dan dalil-dalil hukum yang telah terurai di atas, PEMBANDING semula PENGGUGAT mohon kiranya agar Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat melalui Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* kiranya berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding dari PEMBANDING semula PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 120/Pdt.G/2019/PN.Blb, Tanggal 11 Desember 2019 ;
3. Menghukum PARA TERBANDING untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Terbanding II semula Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan PEMBANDING semula PENGGUGAT untuk seluruhnya;



- Menghukum PARA TERBANDING semula PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat berpendapat lain, PEMBANDING semula PENGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa upaya hukum Keberatan yang dilakukan Pembanding/Penggugat merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dapat dibuktikan dengan adanya amar putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 120/Pdt.G/2019/PN. Blb bukanlah dalam bentuk Permohonan melainkan Gugatan sehingga tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 2 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 menyatakan bahwa : *"Pengadilan berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian"* Pasal 3 : *"Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan dalam bentuk permohonan"* ;
2. Bahwa di Desa Cileunyi Wetan, Kecamatan Cileunyi telah dilaksanakan musyawarah bentuk ganti rugi pada tanggal 13 November 2018 (**Bukti T1-1**) sedangkan Pembanding/Penggugat dalam perkara ini diajukan pada tanggal 29 Mei 2019 sehingga telah melampaui batas waktu yang ditentukan, hal ini tidak sesuai dengan ketentuan 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 menyatakan bahwa :
"Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Rugi";



3. Bahwa berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 68 ayat (3) menyatakan bahwa :
“Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1)” ;
Dengan demikian, musyawarah yang dilakukan di Rumah Makan Ponyo Cinunuk Kabupaten Bandung pada tanggal 13 November 2018 adalah menyangkut bentuk ganti rugi, bukan besarnya ganti rugi sehingga dalam musyawarah tersebut tidak ada tawar menawar harga.
4. Bahwa dengan penjelasan pada point ke-4 mengenai musyawarah di atas, sudah seharusnya Judex Factie tidak lagi mempermasalahkan hal musyawarah. Dengan demikian kekeliruan mengenai “musyawarah” tidak perlu terjadi ;
5. Bahwa ganti rugi yang layak dan adil telah dilakukan oleh Tergugat I/Terbanding I berdasarkan penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yaitu KJPP Aditya Iskandar & Rekan yang telah terdaftar dan telah menjadi anggota Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), dimana dalam melakukan penilaian atau taksasi telah mempunyai standar penilaian Indonesia dan diakui pemerintah berdasarkan harga pasar hasil survey, sedangkan besaran yang diajukan oleh Penggugat hanyalah berdasarkan harga pasar yang tidak memiliki dasar yang jelas;
6. Bahwa bidang tanah yang dimaksud oleh Penggugat dalam Daftar Nominatif dari BPN Kabupaten Bandung (**Bukti T1-2**) disebut bidang dengan Nomor Kavling 47 dengan nama pemilik Ayi Sulaeman. Letak bidang Nomor Kavling 47 berlokasi di sisi kiri Jalan Raya Cileunyi Rancaekek dengan arah lalu lintas searah menuju Cibiru. Hal ini dapat terlihat pada peta bidang tanah Cileunyi Wetan (**Bukti T1 – 3**) ;
7. Bahwa ada Surat Keputusan Bupati Bandung Nomor 640/Kep.427-DPUPR/2018 tanggal 31 Juli 2018 tentang penetapan standar Nilai dan Harga Pengganti untuk Bangunan hanya sebagai pertimbangan saja, tidak ditujukan secara langsung kepada Bangunan Ruko Bidang No. 47 milik Sde. Ayi Sulaeman melainkan ditujukan secara umum. Perlu untuk diketahui, bangunan memiliki spesifikasi yang berbeda-beda sehingga setiap bangunan tidak dapat diseragamkan namun KJPP



- Aditya Iskandar & Rekan melaksanakan penilaian secara langsung kepada Bangunan Ruko Bidang No. 47 milik Ayi Sulaeman ;
8. Bahwa bidang tanah Kavling 47 milik Sdr. Ayi Sulaeman berbatasan langsung sebelah kanan dengan bidang No. Kavling 46 yang hasil harga permeter perseginya sama dengan No. Kavling 47. Bahwa bidang tanah Nomor Kavling 47 berbatasan langsung sebelah kiri dengan No. Kavling 48 yang juga harga permeter perseginya sama dengan No. Kavling 47. Bidang Kavling No. 46 dan 48 telah bebas dengan nilai UGK hasil penilaian KJPP Aditya Iskandar & Rekan ;
 9. Bahwa bidang No. 47 milik Sdr. Ayi Sulaeman merupakan Ruko di sisi Jalan Raya Cileunyi Rancaekek. Sementara ruko-ruko lainnya yang berada di sisi Jalan Raya Rancaekek yang terkena tol yakni bidang dengan No. Kavling : 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72 memiliki persamaan secara lokasi dan hasil penilaian harga tanah per M2 dengan bidang No. 47 milik Sdr. Ayi Sulaeman. Hal ini dapat terlihat pada Rekapitulasi Nilai Penggantian Wajar yang dikeluarkan oleh KHPP Aditya Iskandar & Rekan (**Bukti T1-4**) ;
 10. Bahwa bidang tanah Nomor Kavling 47 ini sangat diperlukan untuk pengalihan arus sementara karena sedang dilakukan pembangunan Underpass Cileunyi yang berguna untuk memperlancar arus dari Jatinangor menuju Cileunyi dan juga arus dari Rancaekek menuju Cileunyi. Dimana Underpass Cileunyi ini sangat diperlukan untuk mengurai kemacetan di wilayah persimpangan Cileunyi. Oleh sebab itu, bidang tanah Kavling No. 47 milik Ayi Sulaeman harus segera dapat terbebaskan ;
 11. Bahwa adanya keberatan Penggugat ini telah memberikan kontribusi akan keterlambatan penyelesaian Jalan Tol Cisumdawu yang merupakan pendukung utama transportasi ke Bandara Kertajati. Di lain pihak aktivitas penerbangan di Bandara Husein Sastranegara sudah dialihkan ke Bandara Kertajati ;

Sehingga dengan demikian alasan-alasan dalam Memori Banding Pembanding/Penggugat tersebut, tidak benar dan tidak beralasan hukum dan sepatutnya pula dalil dimaksud untuk dikesampingkan dan/atau setidaknya tidaknya untuk ditolak.



Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Terbanding II/Tergugat II memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa sengketa ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya ;
2. menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kls. I A No. 120/Pdt.G/2019/Pn. Blb ;
3. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Pembanding/Penggugat ;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding II / Tergugat II menerima pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A dengan alasan pertimbangan-pertimbangan tersebut telah tepat dan benar sesuai dengan fakta-fakta hukum yang ada dalam persidangan;
2. Bahwa, Terbanding II / Tergugat II menolak alasan-alasan Memori Banding yang diajukan Pembanding / Penggugat, dengan alasan hukum sebagai berikut :
 - a. Bahwa, Terbanding II / Tergugat II menolak alasan-alasan Memori Banding yang diajukan Pembanding / Penggugat pada halaman 3 dan 4 Dalam Eksepsi, dengan alasan hukum bahwa telah tepat dan benar Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kls I A dalam pertimbangan hukumnya : halaman 37 alinea 4 dan halaman 38 alinea 2 :

*"Menimbang, bahwa selanjutnya dalam **ketentuan Pasal 3 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, **keberatan** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 **diajukan dalam bentuk permohonan** dan dalam ketentuan 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 diatur*



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

*“Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 2 dan Pasal 3 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 sebagaimana dimaksud di atas, dalam hal terdapat ketidaksepakatan atau keberatan atas nilai ganti kerugian tanah dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka **harus diajukan dalam bentuk permohonan keberatan dan bukan dalam bentuk gugatan.**”*

- b. Bahwa, Terbanding II / Tergugat II menolak alasan-alasan Memori Banding yang diajukan Pembanding / Penggugat pada halaman 4 Dalam Eksepsi, dengan alasan hukum bahwa telah tepat dan benar Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kls I A dalam pertimbangan hukumnya : halaman 38 alinea 3 dan halaman 38 alinea 5 :

“Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat T.II-5 berupa fotocopi Berita Acara Kesepakatan Nomor 22/Lamp.XIV/2018 tanggal 13 Nopember 2018, didukung pula dengan keterangan saksi dari Penggugat yakni Saksi Bana Sobana dan Saksi Dedi Nurendi, musyawarah penetapan ganti kerugian untuk pembebasan tanah bagi proyek pembangunan Jalan Tol Cisumdawu telah dilaksanakan pada tanggal 13 Nopember 2018 di Rumah makan Ponyo Cileunyi dan Penggugat hadir serta menandatangani kolom yang tidak setuju pada Berita Acara Kesepakatan tersebut.”

“Menimbang, bahwa selanjutnya terkait pula pada jangka waktu pengajuan keberatan oleh karena menurut Majelis Hakim musyawarah telah dilakukan pada tanggal 13 Nopember 2018 dan mencermati gugatan tanggal 29 Mei 2019 dan didaftarkan / diajukan ke kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A pada tanggal 29 Mei 2019 apabila dihubungkan dengan ketentuan 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 yang berbunyi keberatan diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawarah penetapan ganti kerugian, maka dapat disimpulkan bahwa gugatannya sudah lewat waktu (daluarsa) karena jangka waktu dari musyawarah pada tanggal 13 Nopember 2018 sampai dengan Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A pada tanggal 29 Mei 2019 telah jauh melewati masa waktu 14 (empat belas) hari , sehingga pengajuan **gugatan dalam perkara ini tidak memenuhi syarat formal** yang ditentukan oleh Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Kebjueratan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.”

Sehingga dengan demikian alasan-alasan dalam Memori Banding Pembanding / Penggugat tersebut, menjadi tidak benar dan tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya pula dalil dimaksud untuk dikesampingkan dan / atau setidaknya untuk ditolak.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Terbanding II / Tergugat II memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa sengketa ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding / Penggugat;
2. menguatkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kls I A No. 120/Pdt.G/2019/PN.Blb;
3. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Pembanding / Penggugat.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 11 Desember 2019 Nomor 120/Pdt.G/2019/PN. Blb, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara



tersebut karena karena Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar semua hal dan keadaan yang terjadi dalam persidangan, oleh karena itu pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama diambil alih untuk dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam keberatan Pembanding semula Penggugat di dalam Memori Bandingnya, serta Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya Memori Banding dan Kontra Memori Banding tersebut dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 11 Desember 2019 Nomor 120/Pdt.G/2019/PN. Blb beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang RI Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undan RI Nomor 8 tahun 2004 tentang Peradilan Umum, serta ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan :

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 11 Desember 2019 Nomor 120/Pdt.G/2019/PN. Blb, yang dimohonkan banding tersebut ;



3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan dan yang untuk tingkat Banding sejumlah Rp 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari Senin, tanggal 31 Agustus 2020 oleh kami H. Muzaini Achmad, S.H., M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Ketua Majelis dengan Syafaruddin, S.H. dan Parlindungan Napitupulu, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 3 September 2020** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta Nurdiana, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Syafaruddin, S.H.

H. Muzaini Achmad, S.H., M.H.

Parlindungan Napitupulu, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Nurdiana, S.H.

Perincian biaya perkara :

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| 1. Biaya Materai | Rp. 6.000,00 |
| 2. Biaya Redaksi putusan | Rp. 10.000,00 |
| 3. Biaya Pemberkasan | <u>Rp. 134.000,00</u> + |
| Jumlah | Rp. 150.000,00 |
- (Seratus lima puluh ribu rupiah)