



**PUTUSAN**

Nomor 2306 K/Pdt/2016

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

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**YONO SOPIAN**, bertempat tinggal di Dusun Cijolang, RT.04, RW.10, Desa Margaluyu, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;

Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan;

L a w a n:

1. **KJPP FIRMAN AZIS & REKAN**, berkedudukan di Jalan Srigadis Nomor 30 Bandung;
2. **MENTERI PEKERJAAN UMUM cq. SATUAN KERJA INVENTARISASI DAN PENGADAAN LAHAN cq. PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN PENGADAAN TANAH JALAN TOL CILEUNYI – SUMEDANG – DAWUAN**, berkedudukan di Dusun Margamulya, Nomor 44, RT.002, RT.004, Desa Cimalaka, Kecamatan Cimalaka, Kabupaten Sumedang;
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG cq. KETUA PELAKSANA PENGADAAN TANAH JALAN TOL CILEUNYI – SUMEDANG – DAWUAN**, berkedudukan di Jalan Pangeran Kornel, Nomor 268, Sumedang;

Para Termohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan II dan Termohon Keberatan III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pemohon Keberatan telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan II dan Termohon Keberatan III di muka persidangan Pengadilan Negeri Sumedang pada pokoknya atas dalil-dalil:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa saya adalah selaku pemilik tanah yang sah atas bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berada di atas bidang tanah saya, dan dibuktikan dengan kepemilikan Sertifikat Hak Milik seperti di bawah ini:
  - a. Sertifikat Hak Milik No. 00915/Desa Margaluyu, NIB. 00635, Surat Ukur Tanggal 12-08-2000, No. 691/Margaluyu/2000. Luas tanah 69 m<sup>2</sup> (enam puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama Pemohon (Yono Sopian);
  - b. Sertifikat Hak Milik No. 00916/Desa Margaluyu, NIB. 00916, Surat Ukur Tanggal 12-08-2000, No. 692/Margaluyu/2000. Luas tanah 69 m<sup>2</sup> (enam puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama Pemohon (Yono Sopian);
  - c. Sertifikat Hak Milik No. 1004/Desa Margaluyu, NIB. 01053, Surat Ukur Tanggal 30-11-2007, No. 1029/Margaluyu/2007. Luas tanah 633 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh tiga meter persegi) tercatat atas nama Pemohon (Yono Sopian);Atau luas seluruhnya 771 m<sup>2</sup> (tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi), terletak di Desa Margaluyu, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;
2. Bahwa di atas tanah itu telah saya dirikan bangunan untuk rumah tinggal dan untuk itu telah saya peroleh Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Camat Tanjungsari tanggal 07-08-2007 No. 640/Kep.24/INFRA.S/2007;
3. Bahwa seluruh tanah milik Pemohon seluas 771 m<sup>2</sup> (tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi) beserta bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berada di atasnya terkena pembebasan tanah untuk kepentingan umum yaitu pembangunan jalan tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan, atas nama Termohon II, dengan tahapan sampai musyawarah penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang dilaksanakan pada tanggal 22 April 2016, dengan menggunakan harga berdasarkan hasil penilaian dari Termohon Keberatan I, dengan nilai yang sangat tidak wajar, apalagi nilai yang adil dan mensejahterakan bagi rakyat yang tergusur, yaitu sebesar Rp1.334.948.000,00 (satu miliar tiga ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus empat puluh delapan ribu rupiah).
4. Bahwa permohonan keberatan ini saya ajukan masih dalam tenggang waktu yang ditetapkan undang-undang, yaitu 14 (empat belas) hari kerja sejak penetapan bentuk dan atau besarnya nilai ganti kerugian, yaitu terhitung sejak tanggal 22 April 2016;

Adapun alasan-alasan diajukannya Permohonan ini adalah:

Halaman 2 dari 22 hal. Put. Nomor 2306 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## A. Alasan Yuridis

1. Bahwa di dalam ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, prinsip yang dianut adalah bahwa guna menjamin terselenggaranya Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diperlukan tanah yang "Pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan Prinsip Kemanusiaan, Demokratis Dan Adil";
2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 3 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dengan tugas dirumuskan bahwa pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan Kesejahteraan Dan Kemakmuran Bangsa Negara Dan Masyarakat Dengan Tetap Menjamin Kepentingan Hukum Pihak Yang Berhak (dalam hal ini tentu pihak saya);
3. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 33 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dirumuskan, Penilaian Besarnya Ganti Kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang, meliputi nilai tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dan atau kerugian lain yang dapat dinilai;
4. Bahwa Tergugat II telah memulai tahapan pelaksanaan pengadaan tanah meliputi, pengukuran, pendataan bangunan, tanaman dan benda-benda lain sesuai dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, dan musyawarah bentuk dan besarnya ganti kerugian;
5. Bahwa betapa terkejutnya saya, pada saat proses musyawarah bentuk dan besarnya ganti kerugian, dimana pemimpin musyawarah pada saat memberitahukan besarnya nilai ganti rugi tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain di atas tanah saya atas penilaian oleh KJPP Firman Azis dan rekan sebesar Rp1.334.948.000,00 (satu miliar tiga ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus empat puluh delapan ribu rupiah) untuk nilai seluruh aset pemohon, ini adalah nilai yang mencederai perasaan masyarakat, jangankan memenuhi rasa keadilan, apalagi mensejahterakan, tetapi akan menambah rakyat-rakyat miskin semakin banyak, atau dengan kata lain akan menciptakan kemiskinan baru. Oleh karena saya menolak secara tegas hasil penilaian ganti rugi yang dilakukan KJPP Firman Azis dan rekan dan menuntut untuk dilakukan penilaian ulang, baik nilai tanah dan bangunan;

Halaman 3 dari 22 hal. Put. Nomor 2306 K/Pdt/2016

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Pemohon selaku pemilik dan sekaligus korban atas dampak pembangunan Jalan Tol Cisumdawu, memiliki hak asasi yang sama sekali tidak boleh dilanggar, hal ini dijamin oleh undang-undang:

- 1) Pasal 29 ayat (1) Undang-undang No. 39 tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia;
- 2) Pasal 31 ayat (1) Undang-undang No. 39 tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia;

**B. Alasan Sosiologis**

Bahwa Pemohon sudah lama tinggal di lokasi tanah dimaksud secara damai, nyaman, bersama dengan warga masyarakat sekitar, namun harus tergusur dan kehilangan nilai-nilai kearifan lokal, yang tidak mungkin pemohon dapat membangun kembali di tempat lain;

Bahkan karir dan kondite saya selaku Anggota Polri, menjadi jelek akibat terombang-ambing proses pembebasan tanah, yang begitu lama sejak tahun 2008, jelas sangat memerlukan biaya, waktu, tenaga, pikiran yang tidak sedikit telah saya korbakan, bahkan sampai permohonan ini saya ajukan pasti akan menyita kedinasan saya;

**C. Harga Pasar atau Harga Nyata saat ini:**

Bahwa saya mengajukan keberatan atas besarnya nilai ganti kerugian tanah dan tanaman, bangun serta benda-benda lain yang ditetapkan oleh Termohon I, tidaklah hanya omong kosong belaka, tetapi dengan bukti-bukti atau fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Bahwa transaksi jual beli tanah saat ini di sekitar lokasi tanah pemohon sudah mencapai Rp750.000,00/m<sup>2</sup>, sementara tanah saya hanya dinilai seharga Rp520.000,00/m<sup>2</sup>, sehingga saya mengajukan tuntutan sebesar Rp2.000.000,00/m<sup>2</sup>;
- b. Demikian pula halnya nilai bangunan, tanaman, benda-benda lain, dan kerugian lain yang dapat dinilai oleh Termohon Keberatan I sangatlah tidak wajar, karena untuk membangun kembali rumah dengan kualitas dan luas bangunan yang sama yang saya miliki dengan nilai yang ditetapkan sebesar Rp587.927.000,00 (lima ratus delapan puluh tujuh juta sembilan ratus dua puluh tujuh ribu rupiah) tidak akan terwujud bahkan sangat jauh mencukupi karena semua bahan-bahan material dan ongkos kerja sudah lima kali lipat, sehingga saya menuntut terhadap nilai fisik dan non fisik untuk ditetapkan sebesar Rp5.049.223.000,00 (lima miliar empat puluh sembilan juta dua ratus dua puluh tiga ribu rupiah);

Halaman 4 dari 22 hal. Put. Nomor 2306 K/Pdt/2016



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

1. Menerima dan mengabulkan keberatan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pemohon Keberatan adalah Pemohon yang beriktikad baik;
3. Menyatakan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang dilakukan oleh Termohon Keberatan III tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menetapkan nilai ganti rugi tanah milik Pemohon sebesar Rp2.000.000,00/m<sup>2</sup> X 771 m<sup>2</sup>= Rp1.542.000.000,00 dan Nilai Bangunan, tanaman, benda-benda lain serta ganti rugi non fisik sebesar Rp5.049.223.000,00 (lima miliar empat puluh sembilan juta dua ratus dua puluh tiga ribu rupiah) total ganti rugi sebesar Rp6.591.223.000,00 (enam miliar lima ratus sembilan puluh satu juta dua ratus dua puluh tiga ribu rupiah);
5. Menghukum Termohon Keberatan II untuk membayar uang ganti rugi;
6. Menghukum Termohon Keberatan I, II, dan III untuk tunduk dan patuh menjalankan isi putusan ini;
7. Menghukum Termohon Keberatan I, II, dan III untuk membayar seluruh biaya perkara

Atau

Jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap permohonan keberatan tersebut Termohon Keberatan I mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### Dasar Penilaian

Yang mendasari Termohon dalam melaksanakan penilaian tanah untuk kepentingan umum adalah:

1. Keilmuan penilaian;
2. Peraturan;
3. Undang-undang;

Untuk menghitung besar ganti rugi pemilik tanah yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum, Termohon menggunakan standar penilaian yang ada pada KEPI & SPI Edisi VI tahun 2015. Standar ini merupakan peraturan yang menjadi pegangan bagi setiap penilai dalam melakukan kegiatan penilaian termasuk dalam penilaian untuk kepentingan umum;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306) tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang terdapat dalam KEPI & SPI Edisi VI Tahun 2015 dijelaskan tata cara melakukan perhitungan ganti rugi. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 10 dijelaskan bahwa pembangunan jalan tol termasuk ke dalam pembangunan untuk kepentingan umum. Dengan demikian SPI 306 ini dapat digunakan dalam melakukan perhitungan ganti rugi;

Berdasarkan SPI 306, untuk menentukan besarnya nilai ganti rugi (NGR) tanah yang dimiliki masyarakat yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut:

$$\text{NGR} = \text{Nilai Fisik} + \text{Nilai Non Fisik}$$

Nilai Fisik adalah nilai yang berkaitan dengan fisik tanah (*real estate*). Dalam suatu transaksi properti khususnya tanah, selain pengalihan penguasaan fisik tanah juga yang dialihkan adalah hak atas tanah (*real property*) sehingga kepemilikan atas hak tanah dan penguasaan fisik beralih dari penjual kepada pembeli. Dalam terminologi penilaian, nilai fisik ini dapat dinyatakan sebagai Nilai Pasar;

Nilai Non Fisik adalah nilai yang diperoleh sebagai akibat adanya kerugian non fisik yang mungkin timbul karena adanya pengalihan penguasaan fisik tanah dan hak atas tanah sebagai akibat rencana pemerintah untuk membangun kepentingan umum. Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, Pasal 33 butir f dijelaskan penilaian besarnya nilai ganti kerugian lain yang dapat dinilai dihitung sebagai besaran Nilai Ganti Rugi. Nilai Non Fisik ini merupakan kerugian lainnya yang dapat dinilai;

Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai non fisik ini adalah:

1. Kerugian Usaha;
  2. Solatium;
  3. Biaya Pindah;
  4. Biaya Pajak;
  5. Masa Tunggu;
  6. Kerugian Sisa Tanah;
  7. Kerusakan Fisik lainnya;
- Kerugian Usaha adalah sejumlah uang yang harus dibayarkan pemerintah jika tanah yang dibebaskan digunakan sebagai mata pencaharian pemilik tanah;
  - Solatium adalah sejumlah uang yang harus dibayarkan oleh pemerintah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena hubungan psikologis pemilik tanah yang ada bangunan dengan hartanya tersebut. Besarnya nilai solatium ini adalah berkisar 10 s/d 30 persen dari nilai pasar tanah dan bangunan, tergantung lamanya pemilik tanah dan bangunan menempati bangunan;

- Biaya Pindah adalah perkiraan besarnya uang yang harus dibayarkan pemerintah untuk membiayai kepindahan (mengangkat barang dan lain-lain) jika rumah yang ditempatinya terkena pembebasan;
- Biaya Pajak adalah biaya yang harus dibayarkan pemerintah jika pemilik tanah dan/atau bangunan membeli kembali tanah dan/atau bangunan ditempat lain;
- Masa Tunggu adalah sejumlah uang yang harus dibayarkan pemerintah sebagai akibat adanya perbedaan waktu pembayaran (jika warga menyetujui) dengan waktu penilaian (*cut of date*);
- Kerugian Sisa Tanah adalah kerugian yang harus dibayar pemerintah jika sisa tanah yang tidak dibebaskan mempunyai nilai lebih rendah akibat bentuk sisa tanah sudah tidak beraturan. Sebagaimana kita ketahui bahwa tanah dengan bentuk empat persegi mempunyai nilai lebih tinggi dibandingkan tanah yang tidak beraturan;
- Kerugian fisik lainnya adalah kerugian sebagai akibat diambilnya sebagian bangunan (tidak semua bangunan dibebaskan) sehingga untuk memperbaiki sisa bangunan yang tidak dibebaskan harus ditanggung pemerintah;

Untuk menilai bangunan Termohon menggunakan dasar perhitungan dari Surat Keputusan Bupati Sumedang Nomor 640/KEP.227-DPU/2014 tentang Penetapan Klasifikasi dan Harga Dasar Ganti Kerugian Bangunan di Kabupaten Sumedang. Surat Keputusan ini Termohon lampirkan;

Untuk menilai tanaman Termohon menggunakan dasar perhitungan dari Surat Keputusan Bupati Sumedang No. 520/Kep.198-Distan/2012 tentang Penetapan Harga Dasar Ganti Rugi Tanaman di Kabupaten Sumedang. Surat Keputusan ini termohon lampirkan;

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa:

1. Nilai Ganti Rugi untuk pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan pembangunan sudah memenuhi azas kemanusiaan dan keadilan;
2. Sebagaimana keberatan tentang kondisi sosiologis, pemerintah sudah menjawab dengan memberikan ganti rugi dalam bentuk ganti rugi solatium; Sebagaimana kita pahami bahwa besaran nilai sosiologis ini sulit dihitung

Halaman 7 dari 22 hal. Put. Nomor 2306 K/Pdt/2016



dan setiap orang akan memaknai berbeda. Tetapi pemerintah sudah menetapkan besaran ini sebagaimana yang dihitung oleh penilai;

3. Dari uraian diatas besarnya ganti rugi yang diterima oleh Pemohon sebagaimana yang sudah kami hitung dapat dilihat pada lampiran tanggapan keberatan Pemohon;

#### Fakta Dilapangan

Untuk memberikan keyakinan kepada Majelis Hakim yang menangani perkara ini, Termohon memberikan sejumlah fakta di lapangan tentang pembebasan yang sudah disetujui oleh warga sekitar lokasi tanah milik Pemohon. Uraian ini Termohon jelaskan melalui peta bidang tanah yang terdapat pada lampiran penjelasan ini;

Dari peta bidang tanah dijelaskan bahwa bidang yang berwarna kuning adalah milik Pemohon. Bidang tanah ini berada di pinggir jalan. Pada tahun 2012 sudah ada pembebasan tanah untuk jalan tol ini dimana besarnya ganti rugi adalah Rp240.000,00/m<sup>2</sup>. Tanah ini milik Umar dan Emah. Bukti Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah atas nama Umar dan Emah Termohon lampirkan. Bidang tanah milik Umar dan Emah diberi warna hijau pada peta bidang tanah;

Pada 2016 bulan April warga sudah menyetujui ganti rugi tanah sebesar Rp520.000,00/m<sup>2</sup>. Dalam peta bidang tanah, bidang yang sudah disetujui oleh pemiliknya adalah bidang yang diwarnai orange (bidang 48 milik Ade, bidang 49 milik Ada Suganda, bidang 44 milik Anah, bidang 92 milik SD Cijolang, bidang 58 milik Didik Suarsa, BA). Termohon tidak dapat melampirkan bukti Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah karena proses pembayaran masih diusulkan ke Pemerintah Pusat;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan keberatan tersebut Termohon Keberatan II mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Termohon Keberatan II, menolak secara tegas semua alasan yang diajukan oleh pemohon sebagaimana surat keberatannya tertanggal 11 Mei 2016, kecuali yang diakui secara tegas;
2. Bahwa benar telah dilaksanakan proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Toll Cileunyi – Sumedang – Dawuan berdasarkan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor: 620/Kep.468-Pemum/2015 Tentang: Perubahan Ketiga Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.824-Pemum/2015 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan tol Cileunyi – Sumedang – Dawuan;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa benar kedudukan Termohon Keberatan II sebagai Pejabat Pembuat Komitmen berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 664/KPTS/M/2014 tanggal 31 Desember 2014 tentang Pengangkatan Atasan/Pembantu Atasan/Atasan Langsung Pejabat Perbendaharaan, dan Pejabat Perbendaharaan Satuan Kerja di Lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
4. Bahwa benar berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 664/KPTS/M/2014 tanggal 31 Desember 2014 Diktum Kedua huruf f memberikan Tugas dan Kewenangan:
  - a) Menandatangani Kontrak/Surat Perjanjian Kerja (SPK);
  - b) Bertanggungjawab atas kebenaran material dan akibat yang timbul dari Kontrak/SPK tersebut;
  - c) Bertanggung jawab kepada Kuasa Pengguna Anggaran/Barang;
5. Bahwa benar di Desa Margaluyu Kecamatan Tanjungsari telah dilakukan tahapan pengadaan tanah berdasarkan Keputusan Bupati Sumedang Nomor: 593.82/Kep.273-HUK/2011 tanggal 08 Agustus 2011 dengan perincian klasifikasi sebagai berikut:
  - a) Darat Perumahan Kelas 1 dengan nilai Rp235.000,00/m<sup>2</sup>
  - b) Darat Perumahan Kelas 2 dengan nilai Rp190.000,00/m<sup>2</sup>
  - c) Darat Perumahan Kelas 3 dengan nilai Rp120.000,00/m<sup>2</sup>
  - d) Darat Perumahan Kelas 3 dengan nilai Rp120.000,00/m<sup>2</sup>
  - e) Sawah Kelas 2 dengan nilai Rp100.000,00/m<sup>2</sup>
  - f) Sawah Kelas 3 dengan nilai Rp85.000,00/m<sup>2</sup>
  - g) Kebon Kelas 1 dengan nilai Rp100.000,00/m<sup>2</sup>
  - h) Kebon Kelas 2 dengan nilai Rp85.000,00/m<sup>2</sup>
  - i) Kebon Kelas 3 dengan nilai Rp70.000,00/m<sup>2</sup>
6. Bahwa selanjutnya dilakukan perubahan atas Surat Keputusan Bupati Sumedang Nomor: 593.82/Kep.315-HUK/2011 Tanggal 08 Januari 2011 dengan Surat Keputusan Bupati Sumedang Nomor: 593.82/KEP.273-HUK/2011 Tanggal 28 September 2011 dengan perincian klasifikasi sebagai berikut:
  - a) Darat Perumahan Kelas 1 dengan nilai Rp240.000,00/m<sup>2</sup>
  - b) Darat Perumahan Kelas 2 dengan nilai Rp193.000,00/m<sup>2</sup>
  - c) Darat Perumahan Kelas 3 dengan nilai Rp122.000,00/m<sup>2</sup>
7. Bahwa dari Surat Keputusan Bupati Sumedang tersebut telah direalisasikan pembebasan lahannya dengan perincian sebagai berikut:

Halaman 9 dari 22 hal. Put. Nomor 2306 K/Pdt/2016



KEBUTUHAN		REALISASI	
LUAS	BIDANG	LUAS	BIDANG
13.34 Ha	298	9.17 Ha	194
68,70%			

8. Bahwa benar Termohon Keberatan II akan tunduk dan patuh terhadap semua keputusan Majelis Hakim yang telah Berkekuatan Hukum Tetap;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan keberatan tersebut Termohon Keberatan III mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, setelah Termohon Keberatan III membaca isi permohonan keberatan dari Pemohon Keberatan, benar bahwa Termohon Keberatan III selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Cileunyi – Sumedang – Dawuan sedang dan atau telah melaksanakan Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Cileunyi – Sumedang – Dawuan, termasuk didalamnya bidang-bidang tanah yang menjadi objek keberatan ini yaitu tanah-tanah sebagai berikut:

NO.	NIB	Luas (m <sup>2</sup> )	Letak Tanah	Pemilik Yang Berhak	Keterangan
1.	0135	69	Desa Margaluyu	Yono Sopian	Bukti Kepemilikan SHM No. 00915/desa Margaluyu NIB. 00635
2.	0136	69	Desa Margaluyu	Yono Sopian	Bukti Kepemilikan SHM No. 00916/desa Margaluyu NIB. 00636
3.	0317	633	Desa Margaluyu	Yono Sopian	Bukti Kepemilikan SHM No. 1004/desa Margaluyu NIB. 010053
Jumlah		771			

2. Bahwa Landasan Yuridis dan Teknis Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum ini adalah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 jo Nomor 6 Tahun 2015;
3. Bahwa tahapan-tahapan proses pengadaan tanah yang menjadi objek



keberatan ini telah dilalui dan ditempuh sesuai standar proses yang diatur dalam ketentuan-ketentuan di atas;

4. Bahwa benar, Termohon Keberatan II telah melakukan musyawarah di Kantor Desa Margaluyu pada tanggal 22 April 2016 untuk menentukan bentuk Ganti Rugi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 68 ayat (1) sampai dengan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 jo Pasal 25 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, yang memberikan pilihan bagi masyarakat untuk memilih bentuk Ganti Rugi apakah dalam bentuk uang, pembelian tanah, pemukiman kembali, bentuk saham dan atau bentuk lain yang disepakati. Jika dalam bentuk uang, maka nilai Ganti Rugi itu mengacu pada nilai yang ditetapkan oleh lembaga penilai dalam hal ini oleh termohon keberatan I;
5. Bahwa di dalam proses musyawarah itu, telah dijelaskan perbedaan mendasar substansi dari musyawarah yang diatur dalam ketentuan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2005 Jo Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2006, yang mengenal prinsip tawar menawar antara pemilik tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah, dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 beserta peraturan pelaksanaannya yang mengatur bahwa musyawarah yang dimaksud adalah untuk menentukan Bentuk Ganti Rugi;
6. Bahwa benar para Pemohon keberatan menghendaki bentuk Ganti Rugi dalam bentuk uang, sehingga Termohon Keberatan III, sesuai amanat Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 34 ayat (3) menggunakan hasil penilaian yang dilakukan Termohon Keberatan I sebagai dasar dalam musyawarah penetapan Ganti Rugi dan ternyata pihak yang berhak (Pemohon Keberatan) menyatakan menolak besarnya nilai ganti rugi;
7. Bahwa telah pula disampaikan kepada para pemilik tanah pada saat dilakukan musyawarah bentuk Ganti Kerugian di Desa Margaluyu, perbedaan mendasar antara ketentuan pengadaan tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 terhadap mekanisme jika terjadi keberatan terhadap nilai Ganti Rugi dalam bentuk uang, tidak lagi diajukan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau kepada Bupati dan atau Kepada Gubernur, melainkan dapat disampaikan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak ditandatangani Berita Acara Kesepakatan bentuk Ganti Kerugian seperti ketentuan Pasal 73 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012;
8. Bahwa selain hal-hal tersebut angka 6 (enam) dan angka 7 (tujuh) di atas



Termohon Keberatan III telah pula menegaskan, jika dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja, pemilik tanah yang menolak bentuk dan atau besarnya nilai ganti kerugian tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri setempat karena hukum Pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian sebagaimana ketentuan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, menurut Termohon Keberatan III, apa yang dilakukan Para Pemohon Keberatan adalah sangat tepat dan sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga kami selaku Termohon Keberatan III akan tunduk patuh terhadap Putusan Hakim yang nantinya berkekuatan Hukum tetap, sebagai landasan pembayaran uang ganti rugi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Termohon Keberatan III mohon kepada Pengadilan Negeri Sumedang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Memutuskan sah musyawarah yang dilakukan antara Pemohon dan Termohon III dan disaksikan oleh Termohon II;
- Menetapkan sah Penetapan bentuk dan atau besarnya nilai ganti rugi;
- Membebaskan Termohon III untuk membayar dari segala biaya;

Bahwa terhadap keberatan tersebut Pengadilan Negeri Sumedang telah memberikan Putusan Nomor 37/Pdt.Sus/2016/PN.Smd. tanggal 6 Juni 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Mengabulkan keberatan Pemohon Keberatan untuk sebagian;
- Menetapkan besarnya ganti kerugian yaitu sebesar Rp1.562.801.670,21 (satu miliar lima ratus enam puluh dua juta delapan ratus satu ribu enam ratus tujuh puluh koma dua puluh satu rupiah) dengan perincian:
  1. Bidang tanah Nomor Urut Nominatif 45 sebesar Rp38.750.400,00 (tiga puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu empat ratus rupiah);
  2. Bidang tanah Nomor Urut Nominatif 46 sebesar Rp38.750.400,00 (tiga puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu empat ratus rupiah);
  3. Bidang tanah Nomor Urut Nominatif 47 sebesar Rp1.485.300.870,21 (satu miliar empat ratus delapan puluh lima juta tiga ratus ribu delapan ratus tujuh puluh koma dua puluh satu rupiah);
- Menghukum Para Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan yaitu sebesar Rp1.562.801.670,21,- (satu miliar lima ratus enam puluh dua juta delapan ratus satu ribu enam ratus tujuh puluh koma dua puluh satu rupiah);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Termohon Keberatan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp3.521.000,00 (tiga juta lima ratus dua puluh satu ribu rupiah);
- Menolak permohonan keberatan Pemohon Keberatan untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Termohon Keberatan I pada tanggal 16 Juni 2016, Termohon Keberatan II pada tanggal 10 Juni 2016 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Keberatan diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 37/Pdt.Sus/2016/PN.Smd. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sumedang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Juni 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasai/Pemohon Keberatan tersebut telah diberitahukan kepada para Termohon Kasasi/Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan II dan Termohon Keberatan III pada tanggal 16 Juni 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan II dan Termohon Keberatan III tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi menolak dengan tegas pertimbangan-pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang dalam Putusan Perkara Nomor 37/PDT-SUS/2016/PN.SMD, kecuali terhadap hal-hal yang menguntungkan Pemohon Kasasi;
2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 14 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016, Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang mengatur "Pemeriksaan Persidangan dilakukan tanpa

Halaman 13 dari 22 hal. Put. Nomor 2306 K/Pdt/2016





pengajuan eksepsi, rekonsvensi, intervensi, replik, duplik dan kesimpulan para pihak, sehingga Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Keberatan) tidak dapat mematahkan jawaban Para Termohon Kasasi (dahulu Para Termohon Keberatan), tidak dapat menolak dan menyanggah alat bukti surat, dan tidak menyusun kesimpulan proses, sehingga ini tentu merugikan kepentingan Pemohon Kasasi, oleh karena itu sebelum Pemohon Kasasi membahas alasan-alasan keberatan terkait pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hukum, terlebih dahulu akan menyanggah jawaban dan bukti-bukti surat dari Para Termohon Kasasi sebagai berikut :

1) Didalam surat jawaban Termohon keberatan I tertanggal 23 Mei 2016, sebagaimana tercantum dalam halaman 5 (lima) dan 6 (enam) dari halaman 36 Putusan Nomor 37/PDT-SUS/2016/PN.SMD, secara tegas diakui:

- a. Yang menjadi acuan Termohon Keberatan I dalam melaksanakan penilaian tanah untuk kepentingan umum adalah keilmuan penilai, peraturan, dan undang-undang (lihat halaman 5 (lima) alinea 4 (empat);
- b. Berdasarkan SPI 306, untuk menentukan besarnya nilai ganti rugi tanah (NGR) tanah yang dimiliki masyarakat yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum adalah dirumuskan oleh Termohon Keberatan I adalah:

$$\text{NRG} = \text{Nilai Fisik} + \text{Nilai Non Fisik}$$

(Lihat halaman 6 Alinea I) Putusan Nomor 37/PDT-SUS/2016/PN.SMD;

yang kemudian oleh termohon keberatan I dijelaskan : "Nilai fisik adalah nilai yang berkaitan dengan fisik tanah (*Real Estate*)". Dalam suatu transaksi properti khususnya tanah, selain pengalihan penguasaan fisik tanah juga yang dialihkan adalah Hak Atas Tanah (*Real Property*), sehingga kepemilikan atas Hak Tanah dan penguasaan fisik beralih dari penjual kepada pembeli. "Dalam Terminologi Penilaian, Nilai Fisik Ini Dapat Dinyatakan Sebagai Nilai Pasar". (lihat halaman 6 (enam) alinea II); Tetapi faktanya: Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bukti tertulis dari Pemohon Keberatan yang ditandai dengan P-17 yaitu berupa Asli Kwitansi transaksi jual beli tanah SHM-No.0829/Desa Margaluyu, tanggal 01-12-2014 dengan nilai transaksi sebesar Rp1.000.000,00/m<sup>2</sup>, yang kadar kebenarannya diakui oleh penjual dan pembeli sesuai bukti P-18, P-19, P-



20, dan P-21 (yang dihadirkan pula sebagai saksi di persidangan), lihat halaman 17, angka 1 (saksi Dindin Saepudin dan halaman 18, angka 2 (saksi Ating), dan bahkan dikuatkan dengan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim, para pihak dan saksi dari Pemohon Keberatan. Pemeriksaan setempat dilakukan pada tanggal 30 Mei 2016, untuk memastikan kondisi tanah milik Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan yang terkena Pembebasan dan sekaligus menyakinkan tanah obyek transaksi peminggiran atau harga nyata atau nilai pasar yang terjadi ditahun 2014 sebesar Rp1.000.000,00/m<sup>2</sup> (satu juta rupiah per meter persegi), namun Termohon Keberatan I menetapkan harga tanah ditahun 2016 sebesar Rp520.000.00/m<sup>2</sup> (lima ratus dua puluh ribu rupiah per meter persegi), maka sangatlah wajar dan bahkan tidak mengada-ada tuntutan Pemohon Kasasi untuk mengajukan Harga Tanah Rp2.000.000,00/m<sup>2</sup> (dua juta rupiah per meter persegi), karena memang faktanya saat ini untuk membeli tanah dengan letak dan lokasi yang sama tidak akan mendapatkan harga sebesar Rp2.000.000.00/m<sup>2</sup>, bahkan tidak ada yang menjual, jadi Pemohon Kasasi harus minggir ke tempat jauh. Tetapi faktanya Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Pertimbangan hukumnya halaman 23 alinea ke-2 dengan ringannya menyimpulkan bukti yang diajukan Pemohon Kasasi tidak cukup kuat untuk menyanggah dalil-dalil sanggahan Termohon Keberatan I. ini benar-benar sangat mencederai keadilan Pemohon Kasasi. Alasan yang digunakan Majelis Hakim adalah sangat Sumir yaitu adanya perbedaan harga di dalam satu tempat yang sama justru akan menimbulkan kesenjangan bahkan akan menghambat pengadaan tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Ini menggambarkan (Mohon Maaf) bahwa Majelis Hakim belum memahami secara utuh azas yang dianut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Kesimpulan yang diambil sangatlah dangkal dan sempit. Saya adalah Prajurit, jangankan tanah, jiwa dan raga saya siap berkorban untuk bangsa dan negara, tetapi tentu juga jangan dirampas hak-hak saya selaku warga negara. Karena dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 telah menegaskan bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:

- Kemanusiaan;
- Keadilan;
- Kemanfaatan;



- Kepastian;
- Keterbukaan;
- Kesepakatan;
- Keikutsertaan;
- Kesejahteraan;
- Keberlanjutan, dan;
- Keselarasan;

Dalam penjelasan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal demi pasal dijelaskan sebagai berikut:

- 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;
- 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;
- 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;
- Yang dimaksud dengan "asas kesepakatan" adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan harga;
- Yang dimaksud dengan "asas Kesejahteraan" adalah bahwa "Pengadaan Tanah untuk Pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara";

3. Bahwa sanggahan yang diajukan oleh Termohon Keberatan II sebagaimana jawaban tertanggal 23 Mei 2016 dari alinea kedua angka 1 sampai dengan angka 5 halaman 8 dan angka 6 dan 7 halaman 9 Putusan No. 37/PDT-SUS/2016/PN.SMD adalah hal yang tidak wajar dan sudah usang, sehingga menurut pendapat Pemohon Kasasi hal ini harus dikesampingkan, karena nilai tanah menggunakan perbandingan nilai ganti rugi tahun 2011, tahun 2012, dan tahun 2014, sedangkan tanah milik Pemohon Kasasi ditahun 2016 ini belum dilakukan pembayaran bahkan



belum adanya kesepakatan mengenai besarnya nilai ganti rugi fisik (tanah dan bangun), serta nilai non fisik. jelas sangat tidak masuk akal;

4. Bahwa bukti surat yang disampaikan oleh Termohon Keberatan I berupa bukti T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-9 yang dijadikan dasar penilaian ganti rugi tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi yang menjadi objek dalam perkara ini yang proses pengadaannya dilakukan oleh Termohon Kasasi III atau Termohon Keberatan III. dilakukan dalam tahun 2016 sesuai bukti T.III-1 sampai dengan T.III-7, maka tidaklah memiliki rasa keadilan bagi Pemohon Kasasi, karena besarnya harga transaksi tanah ditahun 2014 saja sudah mencapai harga Rp1.000.000,00/m<sup>2</sup>, sesuai bukti P-17, maka dengan tegas menolak bukti-bukti Termohon Kasasi I/Termohon Keberatan I dan Termohon Kasasi II;
5. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim angka 1 halaman 18 dan halaman 19, angka 2 halaman 20 putusan Nomor 37/PDT-SUS/2016/PN.SMD adalah sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga patut untuk dipertahankan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Agung dalam tingkat kasasi ini;
6. Bahwa adalah keliru sama sekali pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang dalam Pertimbangan Hukum pada halaman 22 dan halaman 23 alinea pertama dan kedua, dengan mempergunakan perbandingan harga musyawarah tanggal 22 April 2016 dengan menggunakan data disekitar tempat tinggal Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan menurut bukti T.I-5, T.I-10, T.I-11, T.I-12, T.I-13, T.I-14, T.I-15, T.I-16, dan T.I-17, dengan tidak mempertimbangkan bukti keberatan Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan yaitu bukti P-17, P-22, P-23, dan P24 yang dinilai tidak cukup kuat untuk membantah dalil sanggahan yang diajukan oleh Termohon Keberatan I dengan asumsi "adanya kesamaan harga tanah pada suatu area yang berdekatan Majelis Hakim pandang telah cukup adil dan merata, dan adanya perbedaan harga dalam suatu tempat sama justru akan menimbulkan kesenjangan, bahkan akan menghambat Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Hal ini tidak dapat diterima, karena:  
a Menurut undang-undang yang berlaku saat ini yaitu Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, Pasal 1 ayat (10), ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses



pengadaan tanah jo pasal 1 ayat (10) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012;

- b Pasal 33 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menegaskan bahwa "Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang perbidang tanah, meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan atau kerugian lain yang dapat dinilai, sehingga nilai tanah bidang perbidang tidak harus sama karena dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu letak tanah, luas tanah, penggunaan tanah (bangunan, tanaman, dan benda-benda lain), dan yang pasti keadilan yang dirasakan antara orang perorang tidaklah akan sama.
- c Cara pandang yang digunakan Majelis Hakim dengan cara membandingkan nilai yang telah disepakati oleh sebagian masyarakat dalam musyawarah tanggal 22 April 2016 dengan menggunakan bukti dari Termohon Kasasi I yaitu Nomor Urut Nominatif 44, nama pemilik tanah, luas 155 m<sup>2</sup>, Nomor Urut Nomatif 49+50+51, nama pemilik Ade Suganda, luas 297 m<sup>2</sup>, Nomor Urut Nomatif 48, luas 18 m<sup>2</sup>, nama pemilik Ade, Nomor Urut Nominatif 92, luas 1.147 m<sup>2</sup>, nama pemilik SD Cijolang (Aset Pemerintah), Nomor Urut Nomatif, luas 27 m<sup>2</sup>, nama pemilik Didi Suardi, BA. yang setuju dengan nilai Rp520.000,00/m<sup>2</sup>, menurut pendapat Pemohon Kasasi sangat keliru, karena tanah milik Pemohon Kasasi tiga bidang adalah terletak dalam satu hamparan dengan jumlah luas seluruhnya 771 m<sup>2</sup> (tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi), dan didirikan bangunan rumah tinggal dengan segala sarana dan prasarana dibangun dengan secara susah payah, sementara tanah-tanah yang diperbandingkan diatas luasnya sangat kecil-kecil dan penggunaannya berbeda;
- d Pertimbangan Majelis Tingkat Pertama yang menafsirkan pendapat jika dalam satu lokasi tanah nilai berbeda-beda akan menimbulkan kesenjangan dan menghambat Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sangat keliru, faktanya:
- Proses Pengadaan Tanah Jalan Tol Cisumdawu sudah berlangsung sejak tahun 2008 dan sudah banyak warga yang menerima harga ganti rugi ditahun 2011, dan 2012 sesuai bukti T.II-1 sampai dengan T.II-6, masyarakat yang setuju harga di tahun 2016, bukti T.I-11, T.I-12, T.I-13, T.I-14, T.I-15 dan warga yang tidak setuju diantaranya saya, sama sekali dilapangan tidak terjadi gesekan, damai-damai





saja, dan bahkan Termohon Kasasi III atau Termohon Keberatan III selaku pelaksana Pengadaan Tanah tidak menyatakan ada hambatan, hal ini dapat dibuktikan dengan jawaban Termohon Keberatan II dan jawaban Termohon Keberatan III, karena memang masyarakat telah memahami adanya perbedaan nilai harga orang-perorang;

- Perbedaan harga antara orang perorang justru dijamin dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan pelaksanaannya. Pasal 123B ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 30 tahun 2015 tanggal 17 Maret 2015 tentang perubahan ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Proses Pengadaan Tanah yang belum selesai berdasarkan ketentuan Pasal 123 dan 123A Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014, tetapi telah mendapat penetapan lokasi pembangunan, atau nama lain yang dimaksudkan sebagai penetapan lokasi pembangunan, Proses Pengadaan Tanah dapat diselesaikan berdasarkan tahapan yang diatur dalam peraturan ini;
- Pasal 123B ayat (3) mengatur bahwa seluruh dokumen yang telah ada dalam rangka pengadaan tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) berupa :
  - 1) Hasil pengukuran, Inventarisasi, dan Identifikasi;
  - 2) Hasil Musyawarah terkait bentuk dan besaran ganti kerugian atas bidang tanah yang sudah disepakati sebelumnya dengan pihak yang berhak;
  - 3) Pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak dan atau;
  - 4) Dokumen terkait lainnya;
- Menjadi dokumen pengadaan tanah. Kesimpulan yuridis dari ketentuan ini adalah bahwa negara mengakui adanya keterbatasan dalam anggaran untuk pengadaan tanah yang memakan waktu cukup panjang. adanya regulasi yang diterbitkan dibidang Pengaturan Pengadaan Tanah dari Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 diganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tetap menjamin hak-hak keperdataan pemilik tanah atau pihak yang berhak yang belum terselesaikan menurut ketentuan lama;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pasal 66 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menegaskan "Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai merupakan nilai tunggal untuk bidang perbidang tanah". Jadi sangat jelas aturan hukumnya. Sehingga pertimbangan hukum ini harus ditolak;

7. Bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan nilai bangunan dengan mempedomani Surat Keputusan Bupati Sumedang No. 640/KEP.227-DPU/2014 tentang Penetapan Klasifikasi dan Harga Dasar Ganti Kerugian di Kabupaten Sumedang dan tidak mempertimbangkan bukti P-27, dengan alasan tidak didukung bukti-bukti lain sangat keliru, karena Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat bersama-sama dengan para pihak dan kedua saksi Pemohon Kasasi, sehingga nampak jelas kondisinya, tetapi mengapa dikesampingkan ?;

Bagaimana mungkin harga perkiraan tahun 2014 digunakan dasar penilaian ditahun 2016 dan bahkan dikurangi penyusutan 50 %, padahal kenaikan harga material dan ongkos kerja untuk membangun kembali rumah tempat tinggal saat ini sudah melambung naik 200%, dan hal ini bukan rahasia umum lagi. Jadi tidak perlu didukung dengan bukti surat, karena waktu yang sangat sempit tidak mungkin dapat memperoleh data untuk itu. Oleh karena itu Pemohon Kasasi keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Sumedang dan tetap berpegang teguh pada permohonan semula;

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

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* yang mengabulkan keberatan Pemohon Keberatan dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup dan dapat dibenarkan serta tidak bertentangan dengan hukum, dimana penetapan besarnya ganti rugi telah dilakukan sesuai prosedural yang sah berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306) dan di dalam menetapkan nilai akhir ganti rugi, *Judex Facti* dalam perkara *a quo* ternyata telah mengutamakan kepentingan umum dari pada kepentingan pribadi yang menjiwai lahirnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum khususnya Pasal 10;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sumedang dalam perkara ini tidak

Halaman 20 dari 22 hal. Put. Nomor 2306 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi YONO SOPIAN tersebut harus ditolak;

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

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

### MENGADILI:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 31 Agustus 2016 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

ttd./.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./.

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



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

Panitera Pengganti,  
ttd./.

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

Biaya-Biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.  
NIP : 19610313 198803 1 003.