



P U T U S A N

Nomor 2307 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SAEPUDIN, bertempat tinggal di Dusun Cijolang RT.01, RW.09, Desa Margaluyu, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;
Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan;

La 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 Nomor 00808/Desa Margaluyu, NIB. 00527, Surat Ukur Tanggal 12 Agustus 2000, Nomor 584/Margaluyu/2000. Luas seluruhnya 192 m² (seratus sembilan puluh dua meter persegi) tercatat atas nama Pemohon (Saepudin);
2. Bahwa di atas tanah itu telah saya dirikan bangunan untuk rumah tinggal sejak lama dan hidup dengan tentram;
3. Bahwa seluruh tanah milik Pemohon seluas 192 m² (seratus sembilan puluh dua meter persegi), beserta bangunan, tanaman, 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 Rp388.623.000,00 (tiga ratus delapan puluh delapan juta enam ratus dua puluh tiga 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:

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 tegas 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);

Halaman 2 dari 21 hal. Put. Nomor 2307 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

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 Rp388.623.000,00 (tiga ratus delapan puluh delapan juta enam ratus dua puluh tiga ribu rupiah) untuk nilai seluruh aset pemohon, ini adalah nilai yang mencederai perasaan masyarakat, jangkakan 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;
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 Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia;
 - 2) Pasal 31 ayat (1) Undang-undang Nomor 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 bangunan toko saya ikut tergusur, padahal saya mulai usaha dengan susah payah sejak tahun 1976;

C. Harga Pasar atau Harga Nyata saat ini:

Halaman 3 dari 21 hal. Put. Nomor 2307 K/Pdt/2016



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/m², sementara tanah saya hanya dinilai seharga Rp520.000,00/m², sehingga saya mengajukan tuntutan sebesar Rp2.000.000,00/m²;
- 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 Rp182.910.000,00 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 Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah);

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 beritikad 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 $Rp2.000.000,00/m^2 \times 192 m^2 = Rp384.000.000,00$ dan nilai bangunan, tanaman, benda-benda lain serta ganti rugi non fisik sebesar Rp1.200.000.000,00 tota ganti rugi sebesar Rp1.584.000.000,00 (satu miliar lima ratus delapan puluh empat 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;

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. UU No. 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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

Halaman 6 dari 21 hal. Put. Nomor 2307 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

pemerintah;

Untuk menilai bangunan Termohon menggunakan dasar perhitungan dari Surat Keputusan Bupati Sumedang No. 640/KEP.227-DPU/2014 tentang Penetapan Klasifikasi dan Harga Dasar Ganti Kerugian Bangunan di Kabupaten Sumedang. SK ini termohon lampirkan;

Untuk menilai tanaman termohon menggunakan dasar perhitungan dari Surat Keputusan Bupati Sumedang Nomor 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 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 diterimna 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 nomor 52 berada di pinggir jalan dan bidang nomor 63 berada di dalam (tanpa akses). Pada tahun 2012 sudah ada pembebasan tanah untuk jalan tol ini dimana besarnya ganti rugi adalah Rp240.000,00/m². 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 tahun 2012 sudah ada pembebasan tanah yang berada di dalam. Tanah ini milik Idi Sugandi. Bukti pelepasan dan penyerahan hak atas tanah atas nama Idi Sugandi Termohon lampirkan. Bidang tanah milik Idi Sugandi warna biru pada peta bidang tanah;

Halaman 7 dari 21 hal. Put. Nomor 2307 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

Pada 2016 bulan April warga sudah menyetujui ganti rugi tanah sebesar Rp520.000,00/m² untuk tanah dipinggir jalan dan Rp260.000,00/m² untuk tanah yang berada di dalam. 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), untuk yang berada di dalam diwarnai merah (bidang 62 milik Ada Suganda, bidang 60 milik Oman, bidang 64 milik Ade Suryana, bidang 65 milik Kamji, bidang 66 milik Aban Sobana, bidang 67 milik Ade Suryana, bidang 68 milik Wigarna, bidang 69 milik Ade Suryana, bidang 70 milik Oman, bidang 84 milik Mpud). 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 No: 620/Kep.468-Pemum/2015 Tentang: Perubahan Ketiga Keputusan Gubernur Jawa Barat No 620/Kep.824-Pemum/2015 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan tol Cileunyi – Sumedang – Dawuan;
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

Halaman 8 dari 21 hal. Put. Nomor 2307 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)



Kontrak/SPK tersebut;

c. Bertanggungjawab 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/m²
- b. Darat Perumahan Kelas 2 dengan nilai Rp190.000,00/m²
- c. Darat Perumahan Kelas 3 dengan nilai Rp120.000,00/m²
- d. Sawah Kelas 1 dengan nilai Rp115.000,00/m²
- e. Sawah Kelas 2 dengan nilai Rp100.000,00/m²
- f. Sawah Kelas 3 dengan nilai Rp85.000,00/m²
- g. Kebon Kelas 1 dengan nilai Rp100.000,00/m²
- h. Kebon Kelas 2 dengan nilai Rp85.000,00/m²
- i. Kebon Kelas 3 dengan nilai Rp70.000,00/m²

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/m²
- b. Darat Perumahan Kelas 2 dengan nilai Rp193.000,00/m²
- a. Darat Perumahan Kelas 3 dengan nilai Rp122.000,00/m²

7. Bahwa dari Surat Keputusan Bupati Sumedang tersebut telah direalisasikan pembebasan lahannya dengan perincian sebagai berikut:

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 ²)	Letak Tanah	Pemilik Yang Berhak	Keterangan
1.	0531	951	Desa Margaluyu	Nanih Rustini	Bukti Kepemilikan SHM No. 00812/desa Margaluyu NIB. 00531
2.	0526	600	Desa Margaluyu	Nanih Rustini	Bukti Kepemilikan SHM No. 00807/desa Margaluyu NIB. 00526
Jumlah		1551			

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 musyarawah 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:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 39/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 Rp441.313.356,00 (empat ratus empat puluh satu juta tiga ratus tiga belas ribu tiga ratus lima puluh enam rupiah);
- Menghukum Para Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan yaitu sebesar Rp441.313.356,00 (empat ratus empat puluh satu juta tiga ratus tiga belas ribu tiga ratus lima puluh enam rupiah);
- Menghukum Para Termohon Keberatan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp1.521.000,00 (satu 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 dan Termohon Keberatan II pada tanggal 10 Juni 2016, Kemudian terhadapnya oleh Pemohon Keberatan diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 16 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 39/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 16 Juni 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi 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

Halaman 12 dari 21 hal. Put. Nomor 2307 K/Pdt/2016



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 39/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 pengajuan eksepsi, rekonvensi, 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) dari 30 halaman Putusan nomor 39/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:

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Lihat halaman 6 Alinea I) Putusan Nomor 39/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 5 (lima) alinea terakhir).

Tetapi faktanya : Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bukti tertulis dari Pemohon Keberatan yang ditandai dengan P-5 yaitu berupa Asli Kwitansi transaksi jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 0829/Desa Margaluyu, tanggal 01-12-2014 dengan nilai transaksi sebesar Rp1.000.000,00/m², yang kadar kebenarannya diakui oleh penjual dan pembeli (yang dihadirkan dalam persidangan sebagai saksi di persidangan), lihat halaman 15, angka 1 (saksi Dindin Saepudin dan 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 melihat tanah obyek transaksi pembanding atau harga nyata atau nilai pasar yang terjadi ditahun 2014 sebesar Rp1.000.000,00/m² (Satu Juta Rupiah per meter persegi), namun Termohon Keberatan I menetapkan harga tanah ditahun 2016 sebesar Rp520.000,00/m² (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/m² (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/m², bahkan tidak ada yang menjual. Jadi Pemohon Kasasi harus minggir ke tempat jauh. Tetapi faktanya Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Pertimbangan hukumnya halaman 20 alinea terakhir 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

Halaman 14 dari 21 hal. Put. Nomor 2307 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 selaku Karyawan PT. Pos Indonesia Bagian Pengantar Surat, jangankan tanah, jiwa dan raga saya siap berkorban untuk bangsa dan negara, jika dibutuhkan, 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 dilejaskan 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;

Halaman 15 dari 21 hal. Put. Nomor 2307 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

- 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 tanggal 23 Mei 2016 dari alinea kedua angka 1 sampai dengan angka 5 halaman 8 dan angka 6 dan 7 halaman 9 Putusan Nomor 39/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 pembanding 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. jadi 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/m², sesuai bukti P-5, maka dengan tegas menolak bukti-bukti Termohon Kasasi I/Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan III;
5. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim angka 1 halaman 16 dan halaman 17, angka 30, halaman 18 angka 3 Putusan Nomor 39/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 dan 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

Halaman 16 dari 21 hal. Put. Nomor 2307 K/Pdt/2016



yaitu bukti P-5 dan keterangan saksi 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) Perpes 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 Anah, luas 155 m², Nomor Urut Nomatif 49+50+51, nama pemilik Ade Suganda, luas 297 m², Nomor Urut Nomatif 48, luas 18 m², nama pemilik Ade, Nomor Urut Nominatif 92, , luas 1.147 m², nama pemilik SD Cijolang (Aset Pemerintah), Nomor Urut Nomatif, luas 27 m², nama pemilik Didi Suardi, BA. yang setuju dengan nilai Rp520.000,00/m², menurut pendapat Pemohon Kasasi sangat keliru, karena tanah milik Pemohon Kasasi adalah luas seluruhnya 192 m², 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ditahun 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 / 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 UU Nomor 2 tahun 2012 dan Peraturan pelaksanaannya, seperti 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 Perpres 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

Halaman 18 dari 21 hal. Put. Nomor 2307 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengaturan Pengadaan Tanah dari Perpres 36 tahun 2005, Perpres 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;

- 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 Nomor 640/KEP.227-DPU/2014 tentang Penetapan Klasifikasi dan Harga Dasar Ganti Kerugian di Kabupaten Sumedang dan tidak mempertimbangkan bukti P-5, 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 prosedur yang sah berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306) dan di dalam penetapan nilai akhir ganti rugi, *Judex Facti* dalam perkara *a quo* ternyata telah mengutamakan kepentingan umum daripada kepentingan pribadi yang menjiwai lahirnya Undang-undang Nomor 2 Tahun

Halaman 19 dari 21 hal. Put. Nomor 2307 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SAEPUDIN 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: **SAEPUDIN** 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-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.