



PUTUSAN
Nomor 240 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

KEPALA KANTOR BALAI WILAYAH SUNGAI KALIMANTAN II SNVT PJPA WS. BARITO, PROVINSI KALIMANTAN SELATAN, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Nomor 10, Banjarmasin, Kalimantan Selatan, Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nofarida, S.H., M.H., Kepala Kejaksaan Tinggi Kalimantan Selatan selaku Pengacara Negara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2016 dan Jurit Kartono, S.H., dan kawan-kawan kesemuanya Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Tinggi Kalimantan Selatan di Jalan D.I. Panjaitan Nomor 26 Banjarmasin Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 24 Oktober 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan II;

L a w a n

KHAIRIL ANWAR, bertempat tinggal di Jalan A. Yani RT 18 RW 9, Kelurahan Kandangan Kota, Kecamatan Kandangan, Kabupaten Hulu Sungai Selatan, Kalimantan Selatan;

Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan;

D a n

PANITIA PELAKSANA PENGADAAN TANAH KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN, berkedudukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai Selatan, Jalan Kamboja, Kandangan Utara, Kandangan, Kabupaten Hulu Sungai Selatan, Kalimantan Selatan;

Turut Termohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan I;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Pemohon Keberatan telah mengajukan permohonan keberatan terhadap sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Termohon Keberatan II dan Termohon Keberatan I di muka persidangan Pengadilan Negeri Kandangan pada pokoknya atas dalil-dalil:

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 240 K/Pdt/2017



1. Bahwa Pemohon keberatan ada memiliki sebidang tanah yang berada di Jalan Raya Karasikan, Desa Karasikan dengan ukuran luas 2.023 m² (dua ribu dua puluh tiga meter persegi) dengan dasar kepemilikan Surat Keterangan Pernyataan Pemberian Harta;
2. Bahwa Pemohon keberatan mengetahui kabar dari warga yang lain yang bertetangga dengan tanah pemilik Pemohon keberatan, bahwa tanah Pemohon keberatan akan terkena proyek pengadaan tanah yang terletak di Jalan Raya Karasikan, Desa Karasikan untuk keperluan irigasi;
3. Bahwa mengetahui hal tersebut saya kemudian mencari informasi akan kebenaran informasi tersebut ke kantor kepala desa yang berada di wilayah kami;
4. Bahwa ternyata memang benar tanah saya terkena proyek irigasi tersebut;
5. Bahwa tidak lama kemudian datang petugas kecamatan dan meminta kepada saya untuk mengumpulkan foto copi bukti kepemilikan tanah saya;
6. Bahwa kemudian Pemohon keberatan menerima undangan dari panitia pelaksana pengadaan tanah Perihal Undangan musyawarah Penetapan bentuk ganti kerugian pengadaan tanah Jalan Raya Karasikan, Desa Karasikan;
7. Bahwa pada hari dan tanggal undangan tersebut Pemohon keberatan hadir dan mendapatkan kejelasan dan tawaran bentuk ganti kerugian (bentuk tawaran berupa relokasi, uang atau saham). Dan para hadirin sepakat untuk mendapat ganti kerugian dalam bentuk uang;
8. Bahwa berdasarkan Berita Acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian di tentukan bahwa untuk penggantian tanah milik Pemohon keberatan adalah sebesar Rp22.760,00 (dua puluh dua ribu tujuh ratus rupiah) per meter persegi;
9. Bahwa kemudian dari pihak Termohon keberatan menjelaskan, hak untuk mengajukan keberatan bagi hadirin untuk tidak menerima/tidak puas terhadap nilai yang telah ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah tersebut dapat diajukan selama 14 hari kerja setelah rapat musyawarah penentuan ganti rugi ke Ketua Pengadilan Negeri setempat;
10. Bahwa ternyata Pemohon keberatan dan beberapa hadirin yang lain tidak sepakat dengan penetapan harga ganti kerugian tersebut;
11. Bahwa keberatan atau ketidaksepakatan Pemohon keberatan disebabkan:
 - a. Harga yang ditentukan oleh panitia tidak sesuai dengan keinginan Pemohon keberatan, dimana Pemohon keberatan meminta harga per meter persegi adalah sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sedangkan panitia menetapkan harga per meter persegi adalah sebesar Rp22.760,00 (dua puluh dua ribu tujuh ratus rupiah);
12. Bahwa adapun luas tanah milik Pemohon keberatan yang terkena proyek irigasi



tersebut adalah seluas 1.075 m² (seribu tujuh puluh lima meter persegi) sehingga seharusnya Pemohon keberatan menerima ganti kerugian sebesar 1075 meter persegi x Rp1.000.000,00 = Rp1.075.000.000,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta rupiah);

Maka berdasarkan hal-hal tersebut Pemohon Keberatan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kandangan agar berkenan memeriksa gugatan ini, dan selanjutnya mohon memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Keberatan dari Pemohon Keberatan;
2. Menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan;
3. Menghukum Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan sebesar Rp1.075.000.000,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta rupiah);
4. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap permohonan keberatan tersebut Pengadilan Negeri Kandangan telah memberikan Putusan Nomor 2/Pdt.G/2016/PN Kgn. tanggal 6 Oktober 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Mengabulkan keberatan dari pemohon keberatan untuk sebagian;
- Menetapkan ganti kerugian kepada pemohon dalam bentuk uang sebesar Rp56.607.280,00 (lima puluh enam juta enam ratus tujuh ribu dua ratus delapan puluh rupiah);
- Menghukum para termohon keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada pemohon keberatan sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan yaitu sebesar Rp56.607.280,00 (lima puluh enam juta enam ratus tujuh ribu dua ratus delapan puluh rupiah);
- Menghukum para termohon untuk membayar biaya ini perkara sebesar Rp314.000,00 (tiga ratus empat belas ribu rupiah);
- Menolak keberatan dari pemohon keberatan untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Termohon Keberatan II pada tanggal 6 Oktober 2016, kemudian terhadapnya oleh Termohon Keberatan II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Oktober 2016 dan 24 Oktober 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Oktober 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 2/Pdt.G/2016/PN Kgn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kandangan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 November 2016;



Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Termohon Keberatan II tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Pemohon Keberatan pada tanggal 2 November 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Pemohon Keberatan 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/Termohon Keberatan II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya. Pemohon kasasi semula Termohon II menolak pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 29 paragraf 3 yang pada intinya menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.1 dan T.II.22 serta hasil pengukuran yang dilakukan oleh saksi Roswandi S, S.T. di persidangan dengan menggunakan peta satelit, letak tanah pemohon dari Bundaran Hamalau berjarak 498 meter, tanah pemohon dari jalan raya ± berjarak 55 meter berbatasan dengan Syarifah Saidah yang berada persis di pinggir jalan raya. Menurut keterangan saksi Galih Surya Winata harga pasar tanah dekat di jalan raya waktu itu sekitar Rp370.000,00 (tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah) per meter persegi, tetapi sesuai dengan bukti T.I.1 dan T.II.21 tanah milik syarifah hidayah dihargai sebesar Rp455.200,00 per meter persegi, sedangkan menurut saksi Alfianor harga tanah milik Syarifah Saidah 3 (tiga) tahun yang lalu adalah sebesar Rp450.000,00 per meter persegi kalau pasaran sekarang adalah sekitar Rp750.000,00 per meter persegi”;

- Adapun keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi terhadap pertimbangan hukum diatas adalah bahwa *Judex Facti* telah mempertimbangkan keterangan “saksi Alfianor harga tanah milik syarifah saidah 3 (tiga) tahun yang lalu adalah sebesar Rp450.000,00 per meter persegi kalau pasaran sekarang adalah sekitar Rp750.000,00 per meter persegi” bahwa keterangan tersebut menurut Pemohon Kasasi merupakan asumsi sendiri dari saksi karena menginginkan ganti kerugian tanah yang tinggi tanpa didasari bukti surat mengenai transaksi tanah sekitar pada tahun berdekatan dengan penetapan nilai ganti rugi oleh appraisal Sih



Wiryadi dan Rekan;

- Bahwa berkaitan dengan hal tersebut Majelis Hakim tidak melakukan pertimbangan yang cukup terhadap Penilai Sih Wiryadi sebagaimana di dalam "Laporan Penilai Properti Untuk Kepentingan Ganti Rugi Pembangunan Jaringan Irigasi", bahwa dalam proses untuk menentukan besarnya nilai ganti kerugian di atas tanah tersebut sepenuhnya merupakan tanggung jawab Penilai, berdasarkan "Pasal 63 angka 1 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah Bagi pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang disebutkan "Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik" sesuai laporan bahwa Penilai dalam menentukan penilaiannya sudah melalui beberapa aspek yakni:
 - a. Lokasi dan Peruntukan;
 - b. Keadaan dan Fasilitas Lingkungan;
 - c. Data Tanah/Lahan;
 - d. Data Pasar Perbandingan;
 - e. Penggunaan Terbaik dan Tertinggi (*Higest And Best Use*);
 - f. Penilaian (Tanah, Bangunan dan Tanaman);
 - g. Kesimpulan;
 - Bahwa selain itu Termohon II juga telah melampirkan dokumen bukti tertulis sebagai perbandingan yang telah disetujui warga sekitar untuk pembayaran ganti rugi atas penilaian dari appraisal yakni bukti T.II-15, T.II-16, T.II-17, T.II-18, T.II-19, dan T.II-20, serta terkait dengan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) sebagaimana bukti dari Termohon I yakni bukti T.I-7 dan T.I-8 namun bukti-bukti tertulis tersebut juga tidak satupun menjadi pertimbangan Majelis Hakim didalam putusannya dalam menentukan Nilai Pengganti Wajar (NPW), artinya pertimbangan Majelis Hakim tidak didasarkan kepada perhitungan Penilai karena pada kenyataannya pemohon keberatan tidak mengajukan penilai dalam keberatan ini, hanya menghadirkan saksi Maimunah dan saksi Alfianor yang keterangannya secara data dan fakta tidak bisa menilai terhadap ganti rugi tanah tersebut;
2. Bahwa Pengadilan Negeri Kandangan telah melanggar hukum yang berlaku atau salah dalam menerapkan hukum, dimana Pemohon Kasasi secara data dan fakta mempunyai dasar yang kuat didalam menentukan jumlah nominal yang dianggap layak dan adil untuk diterapkan pada bidang tanah milik Termohon Kasasi, hal tersebut berdasarkan bukti tertulis yang diajukan



pemohon kasasi yakni T.1.1 sampai dengan T.1.24, hal ini berkaitan dengan pertimbangan hukum pada halaman 30 paragraf 3:

“Menimbang, bahwa Para Termohon yang menetapkan ganti rugi untuk tanah pemohon sebesar Rp22.760,00 (dua puluh dua ribu tujuh ratus rupiah) per meter persegi, apabila dibandingkan dengan besarnya ganti rugi yang diberikan kepada Syarifah Saidah yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah pemohon yang dihargai sebesar Rp455.200.000,00 per meter persegi perbedaannya sangat jauh. Ganti kerugian sebesar menurut pengadilan jauh dari “ganti kerugian yang layak dan adil”, bahkan menciderai atau menyakiti hati dari pihak yang berhak dalam hal ini adalah pemohon, serta bertentangan dengan asas kemanusiaan, asas keadilan, asas kepastian dan asas kesejahteraan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sehingga bertentangan dengan Pasal 2 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diuraikan diatas, sehingga pengadilan dalam perkara ini akan menetapkan sendiri besarnya ganti kerugian kepada pemohon menurut penilaian pengadilan sebagaimana akan ditetapkan dalam amar penetapan ini”; Bahwa dari pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim menilai bahwa penetapan nilai ganti rugi yang dilakukan lembaga appraisal yakni Sih Wiryadi bertentangan dengan pasal 2 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, hal tersebut menurut kami tidak demikian karena Penilai/*appraisal* merupakan suatu lembaga independen dan profesional berdasarkan kajian-kajian data dan fakta di lapangan bukan berdasarkan pendekatan bisnis (*corporat action*), berdasarkan alasan ini, artinya kedudukan pembuktian dari Pemohon Keberatan/sekarang Termohon Kasasi sangat lemah dan oleh karenanya semula Pemohon Keberatan/sekarang Termohon Kasasi tidak berhasil membuktikan dalil-dalil permohonannya;

Bahwa berdasarkan pertimbangan *Judex Facti* di atas tidak ada satu pertimbangan pun yang mempertimbangkan mengenai sanggahan yang diajukan oleh pemohon kasasi (semula Termohon II), malahan *Judex Facti* hanya mempertimbangkan nilai harga tanah berdasarkan keterangan dari saksi Termohon Kasasi (semula Pemohon) tanpa disertai dengan bukti otentik. Bukti-bukti yang diajukan Pemohon Keberatan/Termohon Kasasi sangat lemah; Bahwa sudah jelas dan nyata pertimbangan *Judex Facti* tersebut diatas telah salah dalam penerapan hukum karena *Judex Facti* tidak mengurai secara signifikan terhadap proses ganti rugi yang telah dilaksanakan para Termohon

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 240 K/Pdt/2017



(sekarang Pemohon kasasi) serta bukti-bukti tertulis yang diajukan didalam persidangan, oleh karenanya putusan yang demikian telah bertentangan dengan:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor588 K/Sip/1975 tanggal 13 Juli 1976 yang pada pokoknya adalah: "Keputusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, karena kurang tepat dan terperinci, harus dibatalkan";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor1383 K/Sip/1971 tanggal 23 Juli 1973 yang pada pokoknya adalah: "Keberatan kasasi yang tidak memperinci dalam hal mana *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan yang sesuai dengan kebenaran serta alat-alat bukti yang diajukan tidak dapat dibenarkan";

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

Bahwa alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* telah keliru dan salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* dalam menetapkan besaran ganti kerugian untuk tanah Pemohon Keberatan tidak didasarkan kepada hasil penilaian dari penilai publik atau penilai pertanahan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan sebagai bahan pembandingan dari penilai pihak Termohon Keberatan;

Bahwa dalam perkara *a quo* ternyata Pemohon Keberatan tidak mengajukan penilai lain sebagai pembandingan, sehingga besarnya ganti rugi yang ditetapkan *Judex Facti* tidak ada dasar pijakannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi KEPALA KANTOR BALAI WILAYAH SUNGAI KALIMANTAN II SNVT PJPA WS. BARITO, PROVINSI KALIMANTAN SELATAN dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kandangan Nomor 2/Pdt.G/2016/PN Kgn. tanggal 6 Oktober 2016 yang serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Pemohon Keberatan berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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, PERMA Nomor 3 tahun 2016 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **KEPALA KANTOR BALAI WILAYAH SUNGAI KALIMANTAN II SNVT PJPA WS. BARITO, PROVINSI KALIMANTAN SELATAN** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kandangan Nomor 2/Pdt.G/2016/PN Kgn. tanggal 6 Oktober 2016;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menolak permohonan keberatan dari Pemohon Keberatan seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi/Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 8 Februari 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	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, SH., MH

NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 240 K/Pdt/2017

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)