



**PUTUSAN**  
**Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Sumedang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Masdi**, bertempat tinggal di Dusun Godobos Rt. 009, Rw. 003, Ds Bongkok, Kec. Paseh Sumedang, Desa Bongkok, Paseh, Kab. Sumedang, Jawa Barat. Yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hendrik Hermawan, S.H., Advokat yang berkantor di Jl. Kebonkol No 79. Kel. Kota Kulon Kec. Sumedang Selatan Kab. Sumedang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Oktober 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B Nomor 135/SK/2020/PN Smd tanggal 3 Nopember 2020 Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lawan:

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang, tempat kedudukan Jl. Pangeran Kornel No. 264 Sumedang, Kelurahan Regol Wetan, Sumedang Selatan, Kab. Sumedang, Jawa Barat. Dalam hal ini di wakili oleh DADANG SULAEMAN, SH., MH., YAN YAN RUSYANDI, S.SiT, TODDY K. ASMARA, S.H. DEDEN KURNIAWAN, S.SiT., SUGIYARNO, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1279/SKU-32.11.MP.02.01/X/2020 tanggal 22 Oktober 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B Nomor 135/SK/2020/PN Smd tanggal 3 Nopember 2020. Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I ;
2. Kantor Jasa Penilai Publik Andi Tiffani Dan Rekan, tempat kedudukan Ruko Taman Arden Jl. Taman Malaka Selatan 3b No 2d Pondok Kelapa, Duren Sawit, Jakarta Timur, Kel. Pondok Kelapa., Duren Sawit, Kota Jakarta Timur, Dki Jakarta. Dalam hal ini diwakili oleh Agung Irfan Asyari berdasarkan Surat Kuasa Nomor 141/SU/KJPP.ATR.01/XI/20 tanggal 3 November 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B Nomor 135/SK/2020/PN Smd tanggal 3 Nopember 2020. Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II ;
3. Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementrian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia cq. Satuan Kerja Inventarisasi Dan Pengadaan Lahan cq. Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan, tempat kedudukan Jl. Puspa Kencana No. 56 Bumi Panyawangan Bandung, Desa Cileunyi Kulon, Cileunyi, Kab. Bandung, Jawa Barat. Dalam hal ini diwakili oleh Drs. Suryadana berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 02.02/440357-033/161120.05 tanggal 16 November 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B Nomor 145/SK/2020/PN. Smd tanggal 17 November 2020 dan Setyo Kusumo Saputro berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 02.02/440357-033/161120.07 tanggal 16 November 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B Nomor 144/SK/2020/PN. Smd tanggal 17 November 2020. Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Mei 2020 yang didaftarkan secara elektronik pada tanggal 15 Oktober 2020 dan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang diregister pada tanggal 15 Oktober 2020 dengan Nomor perkara 27/Pdt.G/2020/PN Smd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon adalah pemilik tanah dan bangunan yang dikenal terletak di **Dusun Godobos RT 009/ RW 003 Desa Bongkok Kecamatan Paseh Kabupaten Sumedang** dengan luas tanah yang terkena proyek pengadaan tanah Jalan Tol Cisumdawu adalah seluas 217 meter persegi;
2. Bahwa sehubungan dengan istilah yang tidak jelas dalam peraturan perundang-undangan, kami mohon agar Majelis Hakim mengesahkan dalam persidangan ini bahwa penyebutan pembebasan tanah oleh Pemohon adalah sama dengan pengadaan tanah atau pemanfaatan tanah atau pengertian lainnya yang sama dengan hal tersebut yang mengakibatkan Pemohon kehilangan sebagian atau seluruhnya hak atas tanah dan bangunan tersebut karena akan dimanfaatkan untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam UU No. 2 Tahun 2012 yang oleh karenanya harus mendapatkan ganti rugi yang layak dan adil;
3. Bahwa pada tahun 2015 Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Termohon III) melakukan pembebasan tanah atau pengadaan tanah untuk pelaksanaan proyek pemerintah yaitu jalan tol Cisumdawu yang dijadikan tanah milik Pemohon menjadi daerah yang termasuk harus dibebaskan oleh Pemerintah RI melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
4. Bahwa dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut Pihak Termohon III melalui Termohon I sebagai Panitia Pengadaan Tanah melakukan pembebasan atas tanah milik masyarakat sebagaimana diatur dalam UU No. Tahun 2012;
5. Bahwa dengan demikian maka tanah milik Pemohon adalah tanah yang akan dibebaskan oleh pihak Pemerintah yang diwakili oleh Termohon I dan Termohon III;
6. Bahwa kemudian dalam rangka melaksanakan proyek tersebut, maka pemerintah (Termohon III) membentuk pelaksanaan pengadaan tanah yaitu Termohon I sebagaimana diatur dalam Perpres Nomor 7 tahun 2012 sebagaimana telah diubah oleh Perpres No. 30 tahun 2015 mengenai penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan No. 5 tahun 2012 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 2015;
7. Bahwa kemudian Termohon I menunjuk Termohon II sebagai penilai untuk melakukan penaksiran (penilaian) terhadap harga wajar tanah-tanah milik masyarakat yang akan

Halaman 3 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibebaskan, termasuk tanah milik Pemohon sebagaimana dimatkan oleh Pasal 31 ayat (1) UU No. 2 tahun 2012 dan Peraturan Pelaksanaan lainnya;

8. Bahwa kemudian pihak Termohon I, II dan III setelah dibentuknya pelaksanaan pengadaan tanah tersebut melakukan musyawarah dengan masyarakat termasuk Pemohon dalam rangka melakukan inventarisasi untuk menentukan bentuk serta jumlah ganti rugi yang akan disampaikan kepada masyarakat yang tanahnya akan dibebaskan tersebut;
9. Bahwa kemudian Termohon I menyampaikan dalam musyawarah terakhir tertanggal 1 Oktober 2020 sesuai dokumen yang diterima oleh Pemohon serta masyarakat lainnya, Termohon I menyampaikan secara tertulis bahwa nilai ganti kerugian yang akan diberikan kepada pemohon berdasarkan penilaian dari Termohon II adalah sebagai berikut:
  - Sebesar Rp. 107.230.018 (seratus tujuh juta dua ratus tiga puluh ribu delapan belas rupiah) untuk tanah Pemohon, yang kemudian sesuai dengan surat yang diterima dari Termohon II keseluruhan jumlah ganti rugi untuk tanah tersebut;
  - Sebesar Rp. 217.215.566 (dua ratus tujuh belas juta dua ratus lima belas ribu lima ratus enam puluh enam rupiah) untuk ganti kerugian atas bangunan milik Pemohon;
  - Sebesar Rp. 2.862.000 (dua juta delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah) untuk ganti rugi tanaman;
  - Sebesar Rp. 128.906.358 (seratus dua puluh delapan juta sembilan ratus enam ribu tiga ratus lima puluh delapan rupiah) untuk ganti rugi non fisik dan beban dan bunga masa tunggu;
  - Total jumlah ganti rugi yang diberikan oleh Termohon I, Termohon II dan Termohon III kepada Pemohon sebesar **Rp. 456.213.941**. (empat ratus lima puluh enam juta dua ratus tiga belas ribu sembilan ratus empat puluh satu rupiah)

10. **Bahwa Pemohon sangat keberatan dengan nilai yang ditetapkan oleh Termohon II yang kemudian disampaikan oleh Termohon I kepada Pemohon** karena nilai tersebut sangat jauh dibawah nilai wajar untuk tanah pada lokasi milik Pemohon. Mohon Perhatian Majelis Hakim bahwa harga rata-rata tanah pada lokasi milik Pemohon tersebut adalah Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per meter persegi. Sehingga dengan demikian maka sangatlah wajar jika Pemohon agar nilai tanah tersebut disesuaikan dengan harga yang wajar yaitu Rp. 1.100.000 (satu juta rupiah) sehingga keseluruhan ganti rugi untuk tanah tersebut adalah  $1.100.000 \times$  luas tanah Pemohon 217 meter persegi atau sebesar Rp. 238.700.000 (dua ratus tiga puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah), ditambah dengan adanya sumber daya alam (mata air) yang dapat

Halaman 4 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinilai sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) sumber daya alam (mata air) tersebut sangat melimpah air jernih dan bersih dilokasi tanah pemohon sehingga memiliki nilai ekonomi yang besar dan sumber pendapatan atau penghasilan rutin (berkepanjangan) bagi pemohon sebesar Rp. 8.550.000 per bulan, jadi jika ditambahkan keseluruhannya Rp. 238.700.000 + Rp. 200.000.000 = **Rp. 438.700.000.-** (empat ratus tiga puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah)

11. **Bahwa Pemohon sangat keberatan dengan nilai ganti rugi bangunan yang ditetapkan oleh Termohon II dan disampaikan oleh Termohon I karena Termohon II tidak mencantumkan daftar inventerisir harga ganti rugi barang bangunan secara rinci bangunan tersebut sehingga Pemohon tidak mengetahui secara jelas dan terperinci jenis barang apa saja yang masuk terdaftar sebagai barang yang diganti rugi dan menurut penilaian kami nilai ganti rugi bangunan milik Pemohon tersebut tidak lengkap dan sangat jauh dibawah nilai wajar untuk bangunan pada lokasi milik Pemohon.** Harga yang wajar untuk membangun rumah yang layak pada saat ini adalah Rp. 250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta) dengan rincian sebagai berikut:

- a. Membutuhkan 10 orang pekerja bangunan dengan upah Rp. 150.000/ hari dan membutuhkan waktu 56 hari untuk membangun rumah tersebut maka jika kita hitung  $10 \times 150.000 \times 56 = \text{Rp. 84.000.000.-}$  (delapan puluh empat juta rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 84.000.000.(delapan puluh empat juta rupiah)
- b. Melakukan pematangan tanah (pemadatan, meratakan tanah) seluas 217 meter persegi, dengan biaya alat dan upah buruh sebesar **Rp. 35.000.000.** (tiga puluh lima juta rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 35.000.000.(tiga puluh lima juta rupiah)
- c. Membutuhkan batu bata sebanyak 10.000 batu bata dengan harga per bijinya Rp. 750, maka jika kita hitung  $10.000 \times 750 = \text{Rp. 7.500.000}$  (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 7.500.000. (tujuh juta lima ratus ribu rupiah)
- d. Membutuhkan batu kali (batu pecahan besar) untuk pondasi bangunan sebanyak 4 truk dengan harga 1 truk nya Rp. 1.000.000 x 4 = **Rp. 4.000.000.** (empat juta rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 4.000.000. (empat juta rupiah)
- e. Membutuhkan batu split (batu pecahan kecil) untuk beton pondasi sebanyak 12 kubik dengan harga Rp. 200.000 x 12 = **Rp. 2.400.000** (dua juta empat ratus ribu rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 2.400.000. (dua juta empat ratus ribu rupiah)

Halaman 5 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Membutuhkan pasir guna membangun rumah hunian sebanyak 36 kubik dengan harga Rp. 170.000./kubik x 36 = **Rp. 6.120.000.**(enam juta seratus dua puluh ribu rupiah) ), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 6.120.000. (enam juta seratus dua puluh ribu rupiah)
- g. Genteng tanah liat press sebanyak 1000 buah maka jika dihitung 1000 x 1500 = **Rp. 1.500.000.** (satu juta lima ratus ribu rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 1.500.000. (satu juta lima ratus rupiah)
- h. Membutuhkan rangka besi untuk membuat pondasi beton dan tiang beton sebanyak 30 batang rangka besi dengan harga 1 rangka besinya sebesar Rp. 150.000. x 30 = **Rp. 4.500.000.** (empat juta lima ratus ribu rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 4.500.000. (empat juta lima ratus ribu rupiah).
- i. Membutuhkan semen 200 bal dengan harga per bal Rp. 55.000 maka jika kita hitung 200 x 55.000 = **Rp. 11.000.000.-**(sebelas juta rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 11.000.000. (sebelas juta rupiah).
- j. Membutuhkan lantai kramik 50 cm x 50 cm sebanyak 100 dus dan haraga Rp. 90.000/ dus maka jika dihitung 100 x Rp. 90.000 = **Rp. 9.000.000.** (sembilan juta rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 9.000.000. (sembilan juta rupiah)
- k. Membutuhkan kayu untuk rangka atap sebanyak 5 meter kubik dengan harga kayu per kubik Rp. 2.000.000 x 5 = **Rp. 10.000.000** (sepuluh juta rupiah) ), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 10.000.000. (sepuluh juta rupiah).
- l. Membutuhkan kayu triplek untuk plafon atap rumah 20 lembar dengan harga 1 lembarnya Rp. 122.000 x 20 = **Rp. 2.440.000.** (dua juta empat ratus empat puluh ribu rupiah.) ), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 2.440.000. (dua juta empat ratus empat puluh ribu rupiah)
- m. Membutuhkan cat tembok sebanyak 100 kg dan 20 kg cat minyak/kayu, harga cat tembok per kg dengan harga Rp. 32.000 x 100 = Rp. 3.200.000. (tiga juta dua ratus ribu rupiah) dan 20 x 50.000 = Rp. 1.000.000.(satu juta rupiah) ), maka ganti rugi yang harus dibayarkan 3.200.000. + 1.000.000. = **Rp. 4.200.000.** (empat juta dua ratus ribu rupiah).
- n. Membutuhkan 11 kusen kayu dan 11 pintu kayu, harga 1 kusen kayu dan 1 pintu kayu seharga Rp.1.500.000. maka jika dihitung Rp. 1.500.000 x 11 = **Rp. 16.500.000** ( enam belas juta lima ratus ribu rupiah) ), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 16.500.000. (enam belas juta lima ratus ribu rupiah).
- o. Membutuhkan 6 kusen jendela dan 2 daun jendela, harga kusen jendela Rp. 600.000/ kusen dan daun jendela Rp. 400.000./daun jendela, maka jika dihitung 6 x

Halaman 6 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rp. 600.000 = Rp. 3. 600.000, 2 x Rp. 400.000 = Rp. 800.000. maka membutuhkan biaya Rp. 3.600.000 + Rp. 800.000 = Rp. **4. 400.000.** (empat juta empat ratus ribu rupiah) ), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 4.400.000. (empat juta empat ratus ribu rupiah).
- p. Handel pintu (gagang pintu) harga wajar adalah Rp. 120.000. x 11 pintu = **Rp. 1.320.000.** (satu juta tiga ratus dua puluh ribu) ), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 1.320.000. (satu juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah).
- q. Kaca jendela yang gelap yang sejenis dan sebanyak yang terpasang dirumah pemohon harus mendapatkan ganti rugi sebesar **Rp. 1.000.000.** (satu juta rupiah) ), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 1.000.000. (satu juta rupiah).
- r. Loster pentilasi udara 10 buah dengan harga Rp. 20.000 per buah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan 10 x Rp. 20.000 = **Rp. 200.000.** (dua ratus ribu rupiah).
- s. Pompa air listrik dua buah. Harga pompa air listrik yang sejenis milik pemohon beserta pemasangannya adalah 1.500.000 per satu pompa listrik. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk pompa listrik adalah sebesar Rp. 2 x 1.500.000 yaitu **Rp. 3.000.000** (tiga juta rupiah);
- t. Septic Tank 1 unit. Untuk membangun septic tank sejenis milik pemohon dibutuhkan biaya 3.100.000,- per satu septic tank. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk Septic Tank adalah sebesar **Rp. 3.100.000.** (tiga juta seratus ribu rupiah).
- u. Bak penampungan air 1 buah. Untuk membangun bak kontrol sejenis milik Pemohon dibutuhkan biaya Rp. 2.000.000 per satu bak . Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk Bak air adalah sebesar **Rp. 2.000.000.** (dua juta rupiah)
- v. Kolam ikan +- 2 meter x 4 meter membutuhkan biaya sebesar Rp. 1.500.000. (satu juta lima ratus ribu rupiah) ) dan kandang domba terdiri dari bahan kayu dan peralatan yang lainnya membutuhkan biaya untuk pembuatan sebesar Rp. 1.000.000. (satu juta rupiah) maka ganti rugi yang harus dibayarkan 1.500.000. + 1.000.000. = **Rp. 2.500.000.** (dua juta lima ratus ribu rupiah).
- w. Saluran Air PVC 1/2" sepanjang 200 meter. Harga saluran air PVC sejenis milik Pemohon harga normal adalah Rp. 8000 (dua puluh dua ribu rupiah) per meter. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk saluran air PVC 1/2" adalah sebesar Rp. 8000 X 200 yaitu **Rp. 1.600.000** (satu juta enam ratus ribu rupiah);
- x. Saluran Air PVC 2" sepanjang 20 meter. Harga saluran air PVC sejenis milik pemohon adalah 80.000 rupiah per meter. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi saluran air PVC 2" adalah sebesar Rp. 80.000 X 20 yaitu **Rp. 1.600.000** (satu juta enam ratus ribu rupiah);

Halaman 7 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- y. Listrik 900 VA. Biaya pasang sambungan listrik 900 VA adalah Rp. 4.200.000 (empat juta dua ratus ribu rupiah) per sambungan. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk pemasangan listrik baru adalah sebesar **Rp. 4.200.000.** (empat juta dua ratus ribu rupiah)
- z. Peralatan listrik seperti saklar, piting lampu, kabel dan lampu, maka seharusnya ganti rugi sebesar **Rp. 1.000.000.** (satu juta rupiah).
- aa. Paku, engsel pintu, pacul, pemotong kayu dan besi dan peralatan-peralatan lainnya yang diperlukan sebesar Rp. 5.000.000. (lima juta rupiah).
- bb. Ongkos oprasional, sewa alat dan sewa kendaraan pengangkut bahan bangunan Rp. 21.000.000. (dua puluh satu juta rupiah).
12. Bahwa ganti rugi tanaman juga kami keberatan dengan nilai Rp. 2.862.000. menurut penilaian kami seharusnya diganti rugi sebesar **Rp. 3.500.000** (tiga juta lima ratus ribu rupiah);
13. Bahwa dengan demikian maka keseluruhan jumlah ganti rugi sebelum solatium (kerugian non fisik), biaya transaksi dan masa tunggu adalah sebesar **Rp. 692.200.000** (enam ratus Sembilan puluh dua juta dua ratus ribu rupiah);
14. Bahwa nilai tersebut harus ditambah dengan solatium (kerugian non fisik) sebesar 20% (dua puluh persen) dari nilai ganti rugi sebagaimana termuat pada poin 13 tersebut sehingga penambahannya adalah sebesar  $692.200.000. \times 20\% =$  atau Rp. 138.440.000 (seratus tiga puluh delapan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);
15. Bahwa nilai ganti rugi pada poin 13 tersebut harus ditambah lagi dengan biaya transaksi sebesar  $8\% \times 692.200.000$  yaitu sebesar Rp. 55.376.000 (lima puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);
16. Bahwa nilai ganti rugi pada poin 13 tersebut harus ditambah lagi dengan biaya masa tunggu  $3\% \times 692.200.000$  yaitu sebesar Rp. 20.766.000 (dua puluh juta tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah);
17. Bahwa selain itu masih harus ditambah dengan nilai kehilangan ganti rugi usaha seharusnya sebesar Rp. 205.200.000 (dua ratus lima juta dua ratus ribu rupiah). Nilai ini berdasarkan penghitungan pendapatan Pemohon dari pengadaan air bersih bagi masyarakat sekitar sebesar Rp 450.000,- perbulan  $\times 19$  saluran  $\times 24$  bulan yaitu **Rp. 205.200.000** (dua ratus lima juta dua ratus ribu rupiah);
18. Bahwa dengan demikian maka keseluruhan ganti rugi atas tanah, bangunan, benda-benda lain yang melekat di atasnya serta ganti rugi usaha keseluruhan jumlahnya adalah **Rp. 1.111.982.000** (satu milyar seratus sebelas juta Sembilan ratus delapan puluh dua ribu rupiah);

Halaman 8 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa dengan demikian maka keseluruhan ganti rugi yang harus diterima oleh Pemohon adalah sebesar **Rp. 1.111.982.000 (satu milyar seratus sebelas juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu rupiah)**;
20. Bahwa oleh karena Para Termohon adalah pihak yang bersalah maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng ;  
Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Pemohon Keberatan mohon kepada Pengadilan Negeri Sumedang memberikan putusan sebagai berikut:
  - Menyatakan Pemohon sebagai Pemohon yang benar;
  - Menyatakan bahwa Para Termohon telah melakukan kesalahan dalam menetapkan nilai ganti kerugian atas tanah, bangunan dan kehilangan usaha milik Pemohon tersebut;
  - Membatalakan keputusan dan ketetapan Termohon I, II dan III mengenai nilai ganti rugi tanah, bangunan, tanaman dan kerugian non fisik +(Beban dan Bunga masa tunggu) milik Pemohon tersebut;
  - Menetapkan nilai ganti rugi untuk Pemohon sebesar Rp. 1.111.982.000 (satu milyar seratus sebelas juta Sembilan ratus delapan puluh dua ribu rupiah);
  - Menghukum Termohon I, II dan III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

## SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang berpendapat lain , dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil – adilnya ( *ex aequo et bono* ) ;

Menimbang, bahwa pada sidang tanggal 27 Oktober 2020, Pihak Penggugat di wakili oleh Kuasanya hadir dalam persidangan, Tergugat I di wakili kuasanya hadir dalam persidangan, Tergugat II di wakili Kuasanya hadir di persidangan dan Tergugat III hadir kuasanya dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa para pihak lengkap hadir di persidangan namun oleh karena dari hasil Swab yang telah dilaksanakan dinyatakan bahwa salah seorang pegawai dinyatakan Positif terjangkit Covid-19 selanjutnya Majelis Hakim menunda persidangan pada tanggal 3 November 2020 ;

Menimbang, bahwa pada sidang tanggal 3 November 2020, Pihak Penggugat di wakili oleh Kuasanya hadir dalam persidangan, Tergugat I di wakili kuasanya hadir dalam persidangan, Tergugat II di wakili Kuasanya hadir di persidangan dan Tergugat III hadir kuasanya dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak telah hadir semua di persidangan selanjutnya Majelis Hakim menjelaskan kepada Para Pihak mengenai Perma Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke

Halaman 9 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Perma), dimana Majelis Hakim menjelaskan mengenai jangka waktu pemeriksaan persidangan di Pengadilan Negeri yaitu dibatasi waktu selama 30 (tiga puluh) hari kerja, yang akan berakhir pada tanggal 30 November 2020 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menjelaskan walaupun dalam Pemeriksaan persidangan dilakukan tanpa menempuh prosedur mediasi di Pengadilan, namun Majelis Hakim tetap menyarankan kepada para pihak agar mengupayakan perdamaian sampai dengan sebelum pengucapan putusan ;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya membacakan gugatannya dan Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan dalam gugatannya ;

Menimbang, bahwa **Tergugat I** melalui kuasanya pada tanggal 10 November 2020, telah mengemukakan dalil-dalil jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa setelah termohon I membaca isi permohonan keberatan dari pemohon keberatan, benar bahwa termohon I selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan jalan Tol Cileunyi- Sumedang-Dawuan, termasuk didalamnya bidang tanah yang menjadi obyek keberatan ini, yaitu seluas 217 M2 NIB 000216 , tercatat atas nama pemilik/ pihak yang berhak adalah pemohon keberatan ;
2. Bahwa landasan Yuridis dan Teknis kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum ini adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 ;
3. Bahwa tahapan proses pengadaan tanah yang menjadi obyek keberatan ini telah dilalui dan ditempuh sesuai standar proses yang diatur dalam ketentuan-ketentuan diatas ;
4. Bahwa benar termohon I telah melakukan musyawarah di Kantor Desa Bongkok pada tanggal 1 Oktober 2020 untuk menentukan bentuk dan atau besarnya ganti rugi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 68 ayat (1) sampai dengan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 Jo Pasal 25 ayat (20) 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 atau bentuk lain yang di sepakati. Jika dalam bentuk uang maka nilai ganti rugi itu mengacu pada nilai yang ditetapkan oleh termohon 2 ;

Halaman 10 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa didalam 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 dan atau besarnya ganti rugi tanah, tanaman, dan bangunan dan ternyata pihak yang berhak (pemohon keberatan) menyatakan menolak besarnya nilai ganti rugi tanah, tanaman, dan bangunan ;
6. Bahwa benar pemohon keberatan termasuk yang menghendaki bentuk ganti kerugian dalam bentuk uang sehingga Termohon I, sesuai amanat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pasal 34 ayat (3) menggunakan hasil penilaian yang dilakukan Termohon II sebagai dasar dalam musyawarah sebagai penetapan ganti rugi dan ternyata pihak yang berhak (pemohon keberatan) menyatakan menolak besarnya nilai ganti rugi ;
7. Bahwa pada saat dilakukan musyawarah telah disampaikan kepada para pemilik tanah mengenai perbedaan ketentuan pengadaan tanah sesuai peraturan presiden nomor 65 tahun 2005 jo peraturan presiden nomor 36 tahun 2006 dengan ketentuan pengadaan tanah menurut Undang-undang nomor 2 tahun 2012 dalam hal tata laksana terjadi keberatan terhadap nilai ganti rugi dalam bentuk uang, tidak lagi diajukan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau Bupati dan atau Gubernur, melainkan dapat disampaikan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak ditanda tangani berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian yang termuat dalam ketentuan pasal 73 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 7 Tahun 2012 ;
8. Bahwa selain hal-hal tersebut dalam angka 6 (enam) dan angka 7 (tujuh) diatas termohon I telah menegaskan, jika dalam kurun waktu 14 (empat belas) hari kerja, pemilik tanah yang menolak bentuk besarnya nilai ganti rugi tidak mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat maka demi hukum (mengikuti kesepakatan yang telah dilaksanakan) pihak yang berhak menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian sebagaimana ketentuan pasal 39 Undang-undang nomor 2 tahun 2012 ;
9. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas menurut termohon I, apa yang dilakukan pemohon keberatan adalah sangat tepat dan sesuai ketentuan yang berlaku sehingga kami selaku termohon I akan patuh terhadap putusan hakim yang nantinya berkekuatan hukum tetap, sebagai landasan pembayaran uang ganti rugi ;

Halaman 11 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karenanya Termohon I memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili pemohon keberatan ini untuk memutuskan :

1. Menetapkan Sah Musyawarah yang dilakukan antara pemohon keberatan dan Termohon I yang disaksikan oleh Termohon II dan Termohon III ;
2. Menetapkan Sah Penetapan Bentuk dan atau besarnya nilai ganti rugi ;
3. Membebaskan Termohon I dari segala biaya yang timbul dalam keberatan ini.

Menimbang, bahwa **Tergugat II** melalui kuasanya pada tanggal 10 November 2020, telah mengemukakan dalil-dalil jawaban sebagai berikut :

## A. PENGADAAN TANAH JALAN TOL CILEUNYI – SUMEDANG – DAWUAN.

1. Bahwa Pembangunan Jalan Tol Cileunyi – Sumedang - Dawuan merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 2018 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 03 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional; (Bukti T.2-1) ;
2. Bahwa dengan demikian, program pembangunan jalan tol dimaksud memiliki peran penting dan strategis dalam kegiatan pembangunan nasional dan merupakan bentuk konkrit pelaksanaan program NAWACITA yang dicanangkan oleh Presiden RI Joko Widodo. Sudah sepantasnya dan sewajarnya kita sebagai bagian dari Masyarakat Indonesia untuk mendukung dan berpartisipasi secara positif dalam kegiatan pembangunan Indonesia untuk menuju Indonesia maju, baik jiwa dan raganya, baik kondisi sosial dan kemasyarakatannya dan juga kemajuan ekonominya ;
3. Bahwa pelaksana kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan Proyek Strategis Nasional Jalan Tol Cileunyi – Sumedang - Dawuan ini dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Komitmen (PPK)

## I. DALAM EKSEPSI

### Gugatan dari Pemohon merupakan Gugatan salah Pihak (error In Persona)

1. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 ayat 7. Termohon Keberatan adalah lembaga pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yang terdiri atas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hierarkinya yang secara nyata

Halaman 12 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah dan Instansi yang memerlukan tanah. Berdasarkan rujukan tersebut permohonan gugatan kepada termohon II yang selanjutnya disebut Penilai adalah Gugatan Salah Pihak. Sehingga Gugatan Pemohon tersebut dapat dimohonkan batal demi Hukum. Sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum BAB II Pasal 17 bahwa Termohon II yang selanjutnya disebut Penilai dapat menjadi saksi dan/atau ahli dapat diajukan oleh para pihak atau dipanggil atas perintah pengadilan.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Termohon Keberatan II mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan oleh Termohon keberatan II Dalam Eksepsi dapat dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara
2. Temohon Keberatan II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Termohon Keberatan II Perlu menjelaskan terkait Tugas, wewenang Penilai yaitu PMK Nomor 101 tahun 2014, Undang-Undang nomor 2 tahun 2012, Perpres 71 tahun 2012 beserta perubahannya, dan Penilai perlu menjelaskan Metode, prosedur dan teknis penilaian Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu SPI 204,PPI04 dan Peraturan Bappepam VIII C 4

Dalam rangka menjelaskan jawaban dari gugatan termohon kami perlu menjelaskan hal – hal penjelasan terkait sebagai berikut :

1. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik Pasal 1.6 “ Kantor Jasa Penilai Publik yang selanjutnya disingkat KJPP adalah Badan Usaha yang telah mendapat Ijin Usaha dari Menteri Sebagai Wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan Jasanya”.
2. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik Pasal 1.3 “Penilai Publik adalah Penilai yang telah memperoleh Ijin dari Menteri untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam peraturan Menteri ini”.
3. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik Pasal 1.1 “Penilaian adalah Proses Pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek Penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI)”.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik Pasal 1.10 "Domisili adalah tempat kedudukan Penilai Publik, KJPP, Cabang KJPP dalam suatu Wilayah Provinsi".
5. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik Pasal 1.12 "Pemimpin atau Pemimpin Rekan adalah Penilai Publik yang bertindak sebagai pemimpin pada KJPP".
6. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik Pasal 1.19 "Asosiasi Profesi Penilai adalah organisasi profesi Penilai yang bersifat nasional yang menaungi Penilai".
7. Sesuai Perpres nomer 71 tahun 2012 penilai menilai berdasarkan Peta Bidang dan Daftar Nominatif dari Ketua Pelaksana (BPN).

Bahwa dalam melaksanakan pekerjaan penilaian juga didasarkan kepada Peraturan Presiden No 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum Bagian Keempat Penetapan Penilai pasal 63 ayat 3 "Pengadaan Jasa Penilai dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan dibidang Pengadaan barang/jasa pemerintah . hal ini sudah dilakukan dan sesuai dengan Surat Perintah Kerja No HK.02.03/440357/017/167/XI/2020 Tanggal 04 September 2020 yang merupakan kontrak kerja antara Turut Termohon II dengan Instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan hasil penetapan Pengadaan Barang/Jasa. sebagaimana juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Paragraf 3 Penilaian Ganti Kerugian ayat 1 bahwa Lembaga Pertanahan Menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang - undangan,dan Peraturan Presiden No 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum Bagian Keempat Penetapan Penilai Pasal 63 ayat 2 " Jasa Penilai atau Penilai Publik diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Hal ini sudah sesuai dengan Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumedang Selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Nomor : 019/KE- 12.32.11/FP/ 2020 memutuskan Penetapan Jasa Penilai atau Penilai Publik KJPP Andi Tiffani dan Rekan, beralamat di Ruko Taman Arden, Jalan Taman Malaka Selatan 3B No.2D, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur 13450.

Halaman 14 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TURUT TERMOHON KEBERATAN II yang selanjutnya disebut Penilai hanya mengadakan kontrak kerjasama dengan Badan Pertanahan dan Instansi yang memerlukan Tanah, sehingga hubungan perdata hanya terjadi antara Turut Termohon Keberatan II dengan Pemberi Tugas (Badan Pertanahan atau Instansi yang membutuhkan tanah) dalam bentuk serah terima Laporan Penilaian sesuai dengan standar Penilaian Indonesia (SPI) sampai dengan Masa Kontrak Berakhir yaitu sesuai dengan Peraturan Presiden No 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum Bagian Keempat Pasal 65 Ayat 3 "Pelaksanaan Tugas Penilai dilaksanakan Paling Lama 30 (Tiga Puluh) hari kalender sejak ditetapkannya penilai oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik Pasal 1.1 "Penilaian adalah Proses Pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek Penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI)".

Proses Penilaian Pengadaan Lahan untuk Kepentingan Umum didalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) diatur secara jelas di Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pedoman Penilaian Indonesia 04 (PPI 04) Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Termohon II yang selanjutnya disebut Penilai dalam melakukan Penilaian Tanah milik Penggugat didasarkan pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) tersebut diatas.

Nilai Penggantian Wajar (Fair Replacement Value), adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu Properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas Properti dimaksud. Nilai Penggantian Wajar diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam UU No. 2 tahun 2012 (SPI 204 - 3.10)

Nilai Penggantian Wajar Sesuai SPI terdiri dari NILAI FISIK dan NILAI NON FISIK

Nilai Fisik

Aset

Nilai Pasar Tanah (Informasi Pasaran Data Transaksi atau Penawaran aset dijual antar warga disekitar Lokasi), Nilai

Pasar Bangunan, Nilai Pasar Tanaman

Nilai saat

Halaman 15 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal Penlok

Penjelasan :

Nilai Non Fisik

1. Biaya Transaksi (BPHTB + PPAT)
2. Beban Masa Tunggu (Selisih Nilai Tahun Penlok dan Tahun Survey)
3. Bunga Masa Tunggu Pembayaran (Bunga Deposito Bank Pemerintah.)
4. Solatium
5. Premium

• Nilai Fisik Aset dari Para Pemohon adalah Tanah, Bangunan, dan Tanaman sehingga penilai menggunakan Pendekatan Cost Approach (Pendekatan Biaya ) (SPI 106-6.5.a) yaitu

Penilaian Tanah

Menilai Tanah dengan Menggunakan Pendekatan Pasar (Informasi Pasaran Data Transaksi atau Penawaran aset dijual antar warga disekitar Lokasi dan Bukan nilai pengadaaan lahan dari Penilai Lain) Minimal Menggunakan 3 informasi Data pembanding sekitaran lokasi (Sesuai dengan Peraturan Bapepam VIII C 4 Properti Pembanding Paling sedikit berjumlah 3 (tiga) properti. Properti pembanding yang digunakan wajib terletak di lingkungan sekitar atau kawasan yang sejenis dengan obyek penilaian dan berasal dari transaksi atau penawaran yang bersifat layak dan wajar). Dari ketiga pembanding tersebut tidak langsung dijadikan acuan besaran nilai akan tetapi dilakukan Adjusmen (penyesuaian Teknik persentase) terhadap kriteria masing-masing pembanding terhadap aset yang di nilai . Didalam Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) bahwa kriteria-kriteria dalam melakukan Adjusment Penilaian Tanah adalah sebagai berikut :

1. FAKTOR HAK KEPEMILIKAN (LEGALITAS)

2. FAKTOR LOKASI, terdiri dari :

- > Jarak Terhadap Keramaian/Kelas Jalan
- > Lebar Jalan
- > Material Jalan
- > Aksesibilitas
- > Kondisi Lingkungan
- > Fasilitas

3. FAKTOR KARAKTERISTIK FISIK, terdiri dari :

- > Luas Tanah
- > Bentuk

Halaman 16 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- > Elevasi
- > Topografi
- > Lebar Muka
- > Posisi
- > Jenis Tanah

Sesuai Peraturan Peraturan Bapepam VIII C 4 salah satu teknik penyesuaian adalah teknik Penyesuaian Persentase. Setelah dilakukan Penyesuaian (adjustment)

dengan teknik persentase sesuai dengan Base Practice Penilai dari ketiga Data Pembanding yang diperoleh disekitar aset terhadap aset yang di nilai dengan memberikan bobot yang wajar secara proporsional sesuai kondisi aset maka di peroleh Nilai dari aset yang dinilai. Sebagai Informasi tambahan bahwa dalam

teori Penilaian faktor yang paling dominan mempengaruhi nilai aset dengan pembanding adalah Faktor Lokasi. Konsep Nilai Pasar dan Pendekatan Pasar didalam SPI dan KPUP adalah sama halnya dengan konsep Jual Beli Properti, penjual tidak akan menjual dengan harga yang sama antara tanah yang berada di Pinggir Jalan Utama dengan tanah yang berada di belakang palagi secara legalitas tanah tersebut tidak memiliki Akses/Jalan karena pembeli rasional tidak akan mau membeli harga yang sama antara tanah yang berbeda atas akses jalan di depannya.

## Penilaian Bangunan

Di dalam SPI dan sesuai dengan Base Practice dari Penilai, penilaian Bangunan dihitung berdasarkan BTB (Biaya Tehnis Bangunan) MAPPI pada tahun yang bersangkutan di mana kami mengerjakan pekerjaan Penilaian Ganti Kerugian ini, BTB MAPPI tersebut dikeluarkan oleh asosiasi MAPPI di mana di dalam BTB MAPPI telah di perhitungkan tentang Biaya Langsung, Biaya Tidak Langsung dari membangun suatu bangunan. Kondisi Bangunan dan Spesifikasi dari Bangunan juga sudah diperhitungkan di dalam nya.

Dalam melakukan Untuk penilaian bangunan digunakan pendekatan biaya (cost approach) yaitu terlebih dahulu dihitung biaya pengganti baru dari bangunan tersebut kemudian dikurangi dengan penyusutan fisik sesuai dengan kondisi pada saat penilaian.

Biaya pengganti baru adalah biaya yang harus dikeluarkan untuk mendirikan/menggantikan baru properti yang dinilai, dihitung berdasarkan harga pasar setempat saat ini yang meliputi harga material, upah kerja, biaya supervisi, biaya tak terduga, biaya jasa kontraktor, arsitek dan konsultan teknik, termasuk pengeluaran-pengeluaran lainnya seperti pengangkutan, asuransi, bea masuk, pajak penjualan, biaya pengurusan dan

Halaman 17 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



pemasangan, jikalau ada, tetapi tidak termasuk upah lembur serta premi untuk bahan-bahan. penilaian terhadap

bangunan, penilai berpedoman pada standar nilai bangunan yang diterbitkan oleh asosiasi penilai berupa BTB (Biaya Tehnis Bangunan) MAPPI.

Penilaian Tanaman

sesuai dengan Pedoman Penilaian Indonesia (PPI 04) Point 4.2.K bahwa "contoh satu, salah satu kerugian fisik yang menjadi objek penilaian adalah tegakkan tanaman seperti durian dan tanaman sejenis lainnya dimana asumsi harga satuan yang akan digunakan dalam menghitung indikasi kerugian atas tanaman tersebut dapat berasal dari harga satuan berdasarkan ketentuan pemerintah".

Untuk penilaian tanaman, jenis tanaman-tanaman yang mendapatkan ganti kerugian mengacu standar harga tanaman yang dikeluarkan oleh Dinas Pertanian dan Perkebunan Tentang Penetapan Patokan harga Ganti Rugi Tanaman Untuk Pembebasan Tanah, namun apabila ada jenis tanaman yang tidak terdapat dalam Surat tersebut, maka nilai ganti kerugian adalah sesuai dengan nilai pasar dari tanaman tersebut yang diperoleh dengan cara mencari harga pasaran dari tanaman tersebut.

• Nilai Non Fisik

Sesuai dengan Tabel yang ada di dalam SPI PPI 04 Point f untuk aset tanah dan tanaman memperoleh komponen non fisik Premium (Solatium, Biaya Hehilangan Usaha, Biaya Pindah), Biaya Transaksi, Beban Masa Tunggu dan Bunga Masa Tunggu Premium

1. Solatium

Solatium merupakan kompensasi yang diberikan kepada pemilik rumah tinggal atas kerugian non finansial dikarenakan harus pindah, akibat adanya pengambil alihan tanah untuk kepentingan umum.

2. Potensi Kehilangan Usaha

Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan premium (tambahan) serta diukur dalam bentuk uang berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Pedoman Penilaian Indonesia – 04 (PPI 04)

1. Penerapan Kerugian Kehilangan pekerjaan atau bisnis termasuk alih profesi berdasarkan :

a. Kegiatan usaha atau bisnis yang dilakukan:

1) Permanen; seperti tempat jualan, warung, rumah makan atau sejenisnya;



2) Pribadi atau profesi: seperti penjahit pakaian, pertukangan, ahli potong rambut atau sejenis lainnya;

3) Badan usaha atau entitas, seperti pabrik atau kawasan industri yang sedang dalam pengembangan atau telah dikembangkan.

b. Keharusan pemilik usaha atau pekerja pindah tempat lain:

1) Untuk kategori butir 1.a.1) kerugian non fisik dapat dihitung berdasarkan potensi pendapatan usaha (pendapatan bersih ditambah dengan kewajiban beban biaya usaha yang perlu ditanggung selama perpindahan, seperti biaya karyawan tetap) Bila tidak diatur lain, lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 3 bulan.

2) Untuk kategori butir 1.a.2) kerugian non fisik dapat dihitung didasarkan potensi penghasilan dari pekerja/profesi pada bulan terakhir, yang diperkirakan akan hilang selama kepindahan/mencari tempat baru. Bila tidak diatur lain, lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 6 bulan.

3) Untuk kategori butir 1.a.3), tidak termasuk kawasan perumahan atau industri, kerugian non fisik dapat dihitung berdasarkan potensi penghasilan rata-rata periode terakhir atau keuntungan yang diperkirakan akan hilang selama kepindahan, dan didasarkan kepada analisis yang wajar sesuai dengan jenis kegiatan yang dijalankan. Lama masa kepindahan bila tidak diatur lain selama rata-rata 6 bulan.

### 3. Biaya Premium Depresiasi

Dalam perhitungan Nilai Bangunan sebenarnya Penilai Menilai berdasarkan harga satuan Baru dikamakan pemilik tanah membutuhkan penggantian baru untuk membangun kembali bangunannya, akan tetapi secara kaidah perhitungan penilaian Bangunan bahwa Nilai pasar Fisik Bangunan sesuai kondisi riil (Second) dicatatkan didalam Nilai Fisik Bangunan dan Beban Premium Terdepresiasi dicatatkan didalam komponen Non Fisik Premium sehingga Kondisi Fisik Bangunan (Nilai Fisik) ditambah Beban Premium Terdepresiasi (Non Fisi) sama dengan Nilai Baru Bangunan

### Biaya Transaksi

#### 1. Biaya BPHTB dan PPAT

Biaya Transaksi adalah Biaya penggantian atas biaya PPAT dan Pajak BPHTB. Pemilik tanah yang diganti rugi memperoleh penggantian biaya PPAT dan Pajak BPHTB dari Nilai Fisik Tanah dikamakan ketika pemilik tanah mendapat penggantian tanahnya dari pemerintah diasumsikan akan mencari penggantinya dengan cara membeli tanah di tempat lain yang senilai sehingga ketika akan melakukan pembelian tanah pengganti PPAT dan Pajak BPHTBnya sudah digantikan oleh pemerintah saat ini. Terkait Biaya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT. Sesuai ketentuan yang ada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 32 ayat 1 bahwa "Uang Jasa Honorarium PPAT dan PPAT sementara, termasuk uang jasa Honorarium saksi tidak boleh melebihi 1 % (Satu Persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta". BPHTB adalah sebesar 5 Persen dari Nilai Perolehan Objek Pajak dikurangi NPOPTKP sesuai dengan Pasal 88 ayat 1 Undang – Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan retribusi daerah.

## 2. Biaya Pindah

Biaya Pindah adalah Asumsi Biaya pengosongan aset khusus yang ada bangunannya berupa biaya angkut Fixture dan Furnitur yang ada didalam Bangunan. Dalam menghitung Penilai mendasarkan pada pasaran Biaya Angkut kendaraan dan Tenaga Upah sesuai estimasi kebutuhan didaerah sekitar

### Beban Masa Tunggu

Beban Masa Tunggu adalah selisih Nilai saat Penlok dengan Nilai Saat dilakukan Penilaian/Survey. Sesuai dengan Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 Paragraf ke 3 pasal 34 Ayat 1 Nilai Ganti Kerugian yang di nilai oleh Penilai merupakan Nilai pada saat Pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pada saat survey penilaian diperoleh data pembanding pada tanggal survey sedangkan tanggal penetapan lokasi adalah tanggal sebelum dilakukannya proses penilaian sehingga Penilai menilai pada saat survey lalu kemudian nilai tersebut dikurangkan dengan Indeks kenaikan harga tanah sampai dengan tanggal penetapan lokasi sehingga di peroleh Nilai Tanah pada saat penetapan lokasi Yaitu Nilai pada saat survey dikurangi dengan Kenaikan harga tanah. Kemudian selisih antara Nilai Pada saat penlok dengan Nilai Pada saat Survey dimasukkan menjadi komponen Beban Masa Tunggu. Hal ini sama dengan nilai property adalah Nilai saat tanggal Survey (terkini) hanya saja terbagi kedalam Nilai saat Penetapan lokasi dan Non Fisik Beban Masa Tunggu/.

### Bunga Masa Tunggu

Bunga Masa Tunggu adalah kompensasi atas Nilai Fisik (Tanah, bangunan dan tanaman) ditambah Nilai Non fisik (Biaya Transaksi dan Beban Masa Tunggu) dikalikan Bunga Deposito Bank Pemerintah dalam jangka Waktu antara tanggal dilakukan survey sampai dengan jadwal waktu rencana Pembayaran. Nilai yang dikeluarkan oleh penilai adalah nilai pada saat survey sedangkan nilai itu tidak langsung dapat dibayarkan oleh ketua pelaksana dan institusi yang memerlukan tanah maka pemilik tanah di berikan kompensasi sebesar bunga deposito Bank Pemerintah atau asumsinya seolah- olah

Halaman 20 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang dari Nilai tersebut didepositokan kepada Bank Pemerintah sampai dengan masa pembayaran. Besaran Bunga Deposito tersebut adalah Bunga Masa Tunggu

- Nilai Fisik Aset (Tanah Bangunan dan Tanaman) ditambah Nilai Non Fisik (Biaya Transaksi, Beban Masa Tunggu, Bunga Masa Tunggu) adalah Nilai Penggantian Wajar atau Nilai Ganti Kerugian yang berhak dibayarkan kepada pemilik Tanah.

4. Bahwa Point 9 dan 10 pada gugatannya, pemohon keberatan menyatakan keberatan atas Nilai Tanah yang diberikan Oleh Penilai atau yang selanjutnya disebut Termohon II yaitu sebesar Rp 107.230.018 (Seratus Tujuh Juta Dua Ratus Tiga Puluh Ribu Delapan Belas Rupiah)

Sesuai Perpres nomer 71 tahun 2012 penilai menilai berdasarkan Peta Bidang dan Daftar Nominatif dari Ketua Pelaksana (BPN). Bahwa Sesuai Daftar Nominatif yang kami terima dan hasil inspeksi lapangan, di atas bidang NIS Nomor 216 Pemilik Tanah Atas nama Misdi dengan luas tanah 217 M2. Nilai Tanah yang kami nilai sebenarnya adalah sejumlah Rp 109.530.151. (Seratus Sembilan Juta Lima Ratus Tiga Puluh Ribu Seratus Lima Puluh Satu Rupiah) atau 504.747 Per m2 . Terdiri dari Nilai Tanah pada Nilai fisik sebesar 107.230.018 (Seratus Tujuh Juta Dua Ratus Tiga Puluh Ribu Delapan Belas Rupiah) dan nilai pada Beban Masa Tunggu sebesar 2.300.133 (Dua Juta Tiga Ratus Ribu Seratus Tiga Tiga Rupiah).

Beban Masa Tunggu adalah selisih Nilai saat Penlok dengan Nilai Saat dilakukan Penilaian/Survey. Sesuai dengan Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 Paragraf ke 3 pasal 34 Ayat 1 Nilai Ganti Kerugian yang di nilai oleh Penilai merupakan Nilai pada saat Pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pada saat survey penilaian diperoleh data pembanding pada tanggal survey sedangkan tanggal penetapan lokasi adalah tanggal sebelum dilakukannya proses penilaian sehingga Penilai menilai pada saat survey lalu kemudian nilai tersebut dikurangkan dengan Indeks kenaikan harga tanah sesuai Indeks yang ada di dalam Riset Bank Indonesia sampai dengan tanggal penetapan lokasi sehingga di peroleh Nilai Tanah pada saat penetapan lokasi yaitu Nilai pada saat survey dikurangi dengan Keaikan harga tanah. Kemudian selisih antara Nilai Pada saat penlok dengan Nilai Pada saat Survey dimasukkan kembali menjadi komponen Beban Masa Tunggu. Hal ini sama dengan nilai property adalah Nilai saat tanggal Survey (terkini) hanya saja terbagi kedalam Nilai saat Penetapan lokasi dan Non Fisik Beban Masa Tunggu.

Menilai Tanah dengan Menggunakan Pendekatan Pasar (Informasi Pasaran Data Transaksi atau Penawaran aset dijual antar warga disekitar Lokasi dan Bukan nilai pengadaan lahan dari Penilai Lain) Minimal Menggunakan 3 informasi Data pembanding

Halaman 21 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekitaran lokasi (Sesuai dengan Peraturan Bapepam VIII C 4 Properti Pembanding Paling sedikit berjumlah 3 (tiga) properti. Properti pembanding yang digunakan wajib terletak di lingkungan sekitar atau kawasan yang sejenis dengan obyek penilaian dan berasal dari transaksi atau penawaran yang bersifat layak dan wajar). Dari ketiga pembanding tersebut tidak langsung dijadikan acuan besaran nilai akan tetapi dilakukan Adjustmen (penyesuaian Teknik persentase) terhadap kriteria masing-masing pembanding terhadap aset yang di nilai sesuai dengan Peraturan Bapepam VIII C 4 salah satu metode teknis adjustment persentase. Didalam Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) bahwa kriteria-kriteria dalam melakukan Adjustment Penilaian Tanah adalah sebagai berikut :

1. FAKTOR HAK KEPEMILIKAN (LEGALITAS)

2. FAKTOR LOKASI, terdiri dari :

- > Jarak Terhadap Keramaian/Kelas Jalan
- > Lebar Jalan
- > Material Jalan
- > Aksesibilitas
- > Kondisi Lingkungan
- > Fasilitas

3. FAKTOR KARAKTERISTIK FISIK, terdiri dari :

- > Luas Tanah
- > Bentuk
- > Elevasi
- > Topografi
- > Lebar Muka
- > Posisi
- > Jenis Tanah

Sesuai Peraturan Peraturan Bapepam VIII C 4 salah satu teknik penyesuaian adalah teknik Penyesuaian Persentase. Setelah dilakukan Penyesuaian (adjustment) dengan teknik persentase sesuai dengan Base Practice Penilai dari ketiga Data Pembanding yang diperoleh disekitar aset terhadap aset yang di nilai dengan memberikan bobot yang wajar secara proporsional sesuai kondisi aset maka di peroleh Nilai dari aset yang dinilai. Sebagai Informasi tambahan bahwa dalam teori Penilaian faktor yang paling dominan mempengaruhi nilai aset dengan pembanding adalah Faktor Lokasi. Konsep Nilai Pasar dan Pendekatan Pasar didalam SPI dan KPUP adalah sama halnya dengan konsep Jual Beli Properti, penjual tidak akan menjual dengan harga yang sama

Halaman 22 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



antara tanah yang berada di Pinggir Jalan Utama dengan tanah yang berada di belakang palagi secara legalitas tanah tersebut tidak memiliki Akses/Jalan karena pembeli rasional tidak akan mau membeli harga yang sama antara tanah yang berbeda atas akses jalan di depannya.

Sesuai dengan Peta Bidang dan Tinjauan kami dilapangan bahwa aset tanah tersebut berada di belakang apalagi secara legalitas tanah tersebut tidak memiliki Akses/Jalan.

Sumber : Peta Bidang BPN

Berdasarkan Peta Bidang yang kami peroleh dari ketua pelaksana BPN dan sesuai dengan Hasil Cek Visit kami dilapangan bahwa Bidang tanah milik Masdi berada di belakang bukan berada di depan pinggir jalan desa sehingga dalam menilai kami sesuaikan dengan positioning bobot rating aset tersebut. Tentu saja Penilai tidak akan menyamakan dengan Nilai tanah yang ada di pinggir Jalan Karna Faktor Lokasi (Akses/Jalan) menjadi variable penentuan didalam Penilaian Tanah. Konsep Nilai Pasar dan Pendekatan Pasar didalam SPI dan KPUP adalah sama halnya dengan konsep Jual Beli Properti, penjual tidak akan menjual dengan harga yang sama antara Tanah yang berada dipinggir Jalan Desa dengan Tanah yang berada di belakang tanpa akses Jalan karna pembeli rasional tidak akan mau membeli harga yang sama antara Tanah yang berada dipinggir Jalan Desa dengan Tanah yang berada di belakang tanpa akses Jalan.

Didalam mengumpulkan Data Permintaan & Penawaran Penilai hanya mempunyai kewajiban untuk memverifikasi dan mengumpulkan informasi sesuai dengan yang dibutuhkan dalam proses penilaian (SPI Edisi VII-2018 KPUP 19.3)

Dalam melakukan perhitungan perbandingan kami menggunakan pembanding sebagai berikut :

1. Alamat Properti : Jalan Sumedang Bandung Jenis Tanah : Tanah Pekarangan

Akses : Jalan Provinsi

Luas Tanah : 238 m2

Luas Bangunan : 168

Hak Kepemilikan : Letter C

Penawaran : 600.000.000

Indikasi Discount : 10 %

Indikasi Nilai Bangunan (Perm2) : 1.952.328

Indikasi Transaksi Properti : 540.000.000

Indikasi Nilai Transaksi Tanah :212.008.957

Indikasi Transaksi Tanah per m2 : 890.794



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumber Informasi : Bapak Eroy

2. Alamat Properti : Jalan Sumedang Bandung Jenis Tanah : Tanah Pekarangan

Akses : Jalan Provinsi

Luas Tanah : 437 m<sup>2</sup>

Luas Bangunan : 227

Hak Kepemilikan : SHM

Penawaran : 850.000.000

Indikasi Discount : 7,5 %

Indikasi Nilai Bangunan (Perm2) : 1.837.485

Indikasi Transaksi Properti : 786.250.000

Indikasi Nilai Transaksi Tanah :369.140.492

Indikasi Transaksi Tanah per m<sup>2</sup> : 844.716

Sumber Informasi : Bapak Rizki

3. Alamat Properti : Jalan Desa Karanglayung Jenis Tanah : Tanah Pekarangan

Akses : Jalan Desa

Luas Tanah : 560 m<sup>2</sup>

Luas Bangunan : 150

Hak Kepemilikan : Letter C

Penawaran : 600.000.000

Indikasi Discount : 10 %

Indikasi Nilai Bangunan (Perm2) : 1.288.874

Indikasi Transaksi Properti : 540.000.000

Indikasi Nilai Transaksi Tanah :346.668.863

Indikasi Transaksi Tanah per m<sup>2</sup> : 619.052

Sumber Informasi : Bapak Burhan

4. Alamat Properti : Dsn Biru Blok Babakanjati Keler Desa Bongkok Jenis Tanah : Tanah

Darat

Akses : Belakang Tanpa Akses Jalan Luas Tanah : 253 m<sup>2</sup>

Luas Bangunan :

Hak Kepemilikan : Letter C

Nilai Transaksi Tanah :45.000.000

Transaksi Tanah per m<sup>2</sup> : 177.866

Sumber Informasi : Surat Keterangan Tanah dari desa Bongkok Oleh Kepala desa

Bapak Fiqi Zulfikar

Halaman 24 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adjustment Teknik Persentase Antara Aset dan Pembanding 1 Kriteria yang disesuaikan adalah

- Legalitas Bahwa Pembanding 1 merupakan Letter C sehingga pembanding 1 di tambah dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset • Jarak Terhadap Keramaian Pembanding 1 berada di sekitar lokasi yang markettabel dan berada tepat dipinggir Jalan propinsi beberapa bangunan di sekitar pembanding satu rata rata di gunakan untuk rumah makan dan toko sedangkan Aset yang dinilai berada dibelakang yang jauh dengan komersial ketimbang pembanding 1 sehingga pembanding 1 di kurangi dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset.
- Lebar Jalan pembanding berada dipinggir Jalan Raya propinsi dan jalan desa sedangkan aset yang dinilai secara legalitas tidak memiliki akses jalan walaupun ada hanya jalan setapak diatas tanah orang atau diatas tanahnya yang digunakan sehingga pembanding 1 dikurangi dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset.
- Material Jalan Pembanding 1 berada dipinggir Jalan Raya propinsi dengan material aspal sedangkan aset yang dinilai secara legalitas tidak memiliki akses jalan walaupun ada hanya jalan setapak material tanah diatas tanah orang atau diatas tanahnya yang digunakan sehingga pembanding 1 dikurangi dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset.
- Fasilitas Pembanding 1 berada di lokasi Jalan Raya Propinsi sehingga memiliki fasilitas yang pastinya lebih lengkap ketimbang aset yang dinilai dikarenakan berada dipemukiman dibelakang tanpa akses jalan sehingga pembanding 1 di kurangi dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset.
- Variabel lain-lain dari menurut Informasi dari pihak pendamping survey dan saat survey dilapangan diinformasikan terdapat sumber mata air yang tidak terlalu besar (kecil) sehingga pembanding 1 di tambah dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset.

Dari Beberapa Kriteria Variabel Perbandingan tersebut diperoleh Jumlah Penyesuaian (Adjustment) Teknik Bobot Persentase dengan Jumlah total Penyesuaian adalah kurang Lebih -35% (Indikasi Transaksi Data Pembanding 1

Dikurangkan dengan 35%nya setara dengan Nilai Aset yang dinilai/milik Pemohon) yaitu 538.930 perm2

Adjustment Teknik Persentase Antara Aset dan Pembanding 2 Kriteria yang disesuaikan adalah

Halaman 25 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



- Jarak Terhadap Keramaian Pembanding 2 berada di sekitar lokasi yang markettabel dan berada tepat dipinggir Jalan propinsi beberapa bangunan di sekitar pembanding satu rata rata di gunakan untuk rumah makan dan toko sedangkan Aset yang dinilai berada dibelakang yang jauh dengan komersial ketimbang pembanding 2 sehingga pembanding 2 di kurangi dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan asset.
- Lebar Jalan pembanding 2 berada dipinggir Jalan Raya propinsi sedangkan aset yang dinilai secara legalitas tidak memiliki akses jalan walaupun ada hanya jalan setapak diatas tanah orang atau diatas tanahnya yang digunakan sehingga pembanding 2 dikurangi dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset.
- Material Jalan Pembanding 2 berada dipinggir Jalan Raya propinsi dengan material aspal sedangkan aset yang dinilai secara legalitas tidak memiliki akses jalan walaupun ada hanya jalan setapak material tanah diatas tanah orang atau diatas tanahnya yang digunakan sehingga pembanding 2 dikurangi dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset.
- Fasilitas Pembanding 2 berada di lokasi Jalan Raya Propinsi sehingga memiliki fasilitas yang pastinya lebih lengkap ketimbang aset yang dinilai dikarnakan berada dipemukiman dibelakang tanpa akses jalan sehingga pembanding 2 di kurangi dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan asset.
- Variabel lain-lain dari menurut Informasi dari pihak pendamping survey dan saat survey dilapangan diinformasikan terdapat sumber mata air yang tidak terlalu besar (kecil) sehingga pembanding 2 di tambah dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan asset.

Dari Beberapa Kriteria Variabel Perbandingan tersebut diperoleh Jumlah Penyesuaian (Adjusment ) Teknik Bobot Persentase dengan Jumlah total Penyesuaian adalah kurang Lebih -45% ( Indikasi Transaksi Data Pembanding 2

Dikurangkan dengan 45%nya setara dengan Nilai Aset yang dinilai/milik Pemohon) yaitu 464.594 perm2

Adjusment Teknik Persentase Antara Aset dan Pembanding 3 Kriteria yang disesuaikan adalah

- Legalitas Bahwa Pembanding 3 merupakan Letter C sehingga pembanding 3 di tambah dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan asset
- Jarak Terhadap Keramaian Pembanding 3 berada di sekitar lokasi yang markettabel dan berada tepat dipinggir Jalan desa beberapa bangunan di sekitar pembanding satu rata rata di gunakan untuk rumah tinggal sedangkan Aset yang dinilai berada dibelakang



yang jauh dengan komersial ketimbang pembanding 3 sehingga pembanding 3 di kurangi dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset.

- Lebar Jalan pembanding berada dipinggir Jalan Raya desa sedangkan aset yang dinilai secara legalitas tidak memiliki akses jalan walaupun ada hanya jalan setapak diatas tanah orang atau diatas tanahnya yang digunakan, besaran Adjustmen Pembanding 3 tersebut tidak sama atau lebih kecil dari pembanding 1 dan 2 dikarnakan pembanding 3 lebar jalannya lebih kecil dengan pembanding1 dan 2 walaupun apabila dibandingkan dengan aset yang dinilai akan lebih lebar pembanding 3 karna aset yang dinilai berada dibelakang yang tidak memiliki akses jalan secara legalitas sehingga pembanding 3dikurangi dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset.

- Material Jalan Pembanding 3 berada dipinggir Jalan Raya desa dengan material aspal sedangkan aset yang dinilai secara legalitas tidak memiliki akses jalan walaupun ada hanya jalan setapak material tanah diatas tanah orang atau diatas tanahnya yang digunakan sehingga pembanding 3dikurangi dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset.

- Fasilitas Pembanding 3 berada di lokasi Jalan Raya desa sehingga memiliki fasilitas yang pastinya lebih lengkap ketimbang aset yang dinilai dikarnakan berada dipemukiman dibelakang tanpa akses jalan, besaran Adjustmen Pembanding 3 tersebut tidak sama atau lebih kecil dari pembanding 1 dan 2 dikarnakan pembanding 3 secara fasilitas tidak selengkap dengan pembanding1 dan 2 walaupun apabila dibandingkan dengan aset yang dinilai

akan lebih lebar pembanding 3 karna aset yang dinilai berada dibelakang lebih jauh terhadap pencapaian fasilitas sehingga pembanding 3 di kurangi dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset.

- Variabel lain-lain dari menurut Informasi dari pihak pendamping survey dan saat survey dilapangan diinformasikan terdapat sumber mata air yang tidak terlalu besar (kecil) sehingga pembanding 1 di tambah dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset.

Dari Beberapa Kriteria Variabel Perbandingan tersebut diperoleh Jumlah Penyesuaian (Adjustment ) Teknik Bobot Persentase dengan Jumlah total Penyesuaian adalah kurang Lebih -15% ( Indikasi Transaksi Data Pembanding 3 Dikurangkan dengan 15%nya setara dengan Nilai Aset yang dinilai/milik Pemohon) yaitu 510.718 perm2

Setelah ditemukan Indikasi Nilai dari masing-masing pembanding tersebut maka diberikan Pembobotan dari masing-masing hasil tersebut dengan Pembobotan Inverse yaitu Pembanding 1, 2, dan 3 dengan pembobotan rata yaitu 100% dibagi 3 = 33,333%



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permasing-masing data pembanding sehingga diperoleh permeter tanah Milik Pemohon adalah Rp 504.747 lalu dikalikan dengan luas tanah pemohon 217 m<sup>2</sup> sehingga diperoleh Nilai Tanah keseluruhan bagi pemohon adalah Rp 109.530.151. (Seratus Sembilan Juta Lima Ratus Tiga Puluh Ribu Seratus Lima Puluh Satu Rupiah).

Nilai Tanah Tersebut merupakan nilai tanah pada saat proses penilaian dilakukan atau saat survey lalu dikurangkan dengan indek kenaikan properti untuk mencari Nilai Tanah Pada Saat Penetapan Lokasi sehingga diperoleh Nilai Tanah Permeter pada saat penetapan Lokasi adalah sebesar 494.148 per m<sup>2</sup> atau nilai keseluruhan sebesar 107.230.018 sedangkan selisih antara Nilai pada saat Survey 109.530.151 dengan nilai pada saat penetapan lokasi 107.230.018 adalah dimasukkan atau dihitung sebagai komponen non fisik Beban masa tunggu sebesar Rp.2.300.133

Data Pembanding 4 merupakan Data yang digunakan Penilai sebagai Data Controlling yang mana data pembanding 4 tersebut merupakan data yang paling mirip dengan kondisi aset yang dinilai yaitu sama-sama tanah darat yang berada di belakang secara legalitas tidak memiliki akses jalan, lokasi pembanding 4 juga tidak jauh dengan aset yang dinilai. Pembanding empat diperoleh dari Surat Keterangan

yang dikeluarkan oleh Bapak Kepala Desa Bongkok berupa surat keterangan transaksi antar pihak di desa tersebut. Permeter persegi tanah yang ditransaksikan sebesar 177.866 perm<sup>2</sup>. Sedangkan Nilai aset pemohon sudah Dinilai oleh penilai dengan Nilai 504.747 Perm<sup>2</sup>. Penilai memberikan Adjustment lebih besar dari pada harga pasaran transaksi tersebut dikamakan adjustmnet variable lain-lain termasuk didalamnya Adjustmnet fasilitas laian seperti sumber mata Air yang berada diatas tanah pemohon.

Berkenaan point nomor 10 Permohonan Gugatan Pemohon berkenaan besaran ganti kerugian tanah permeter persegi sebesar 1.100.000 sehingga Nilai Tanah sesuai dengan permohonan gugatan keseluruhan menjadi 238.700.000 dan ditambah 200.000.000 sehingga total menjadi 438.700.000. Penilai dalam menilai keseluruhan bidang tanah dalam kontrak pekerjaan ini menggunakan beberapa data inputan penawaran dan transaksi jual beli tambahan yang diperoleh saat observasi di lapangan.

Dari beberapa yang kami gunakan baik berupa data transaksi jual beli data penawaran yang dibuktikan dengan rekaman dan surat pernyataan dari desa tidak ada satupun fakta informasi bahwa tanah darat dibelakang tanpa akses melebihi harganya dengan harga tanah di jalan raya propinsi data yang valid yang diperoleh penilai Tanah Jalan Propinsi sekitar 600.000 sampai dengan 800.000 permeter persegi sedangkan tanah milik pemohon yang merupakan tanah dibelakang tanpa akses tidak mungkin akan dinilai sama atau bahkan melebihi dari Nilai dari jalan raya propinsi tersebut. Konsep Nilai

Halaman 28 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasar dan Pendekatan Pasar didalam SPI dan KPUP adalah sama halnya dengan konsep Jual Beli Properti, penjual tidak akan menjual dengan harga yang sama antara tanah yang berada di Pinggir Jalan Utama dengan tanah yang berada di belakang palagi secara legalitas tanah tersebut tidak memiliki Akses/Jalan karena pembeli rasional tidak akan mau membeli harga yang sama antara tanah yang berbeda atas akses jalan di depannya.

Termohon II selanjutnya disebut penilai berpendapat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pemohon hal tersebut didasarkan dengan asumsi sepihak tanpa ada dasar yang jelas serta tidak sesuai peraturan terkait dengan prosedur dan metode penilaian. Hal tersebut tidak dapat dibuktikan sesuai dengan konsep dasar Nilai Pasar sesuai KPUP dan tidak sesuai dengan Peraturan terkait Penilaian Tanah yang ada didalam SPI, SPI 204 dan PPI 04. Salah satu parameter prosedur penilaian sesuai dengan Standard adalah inputan data pembanding, inputan data pembanding baik penawaran maupun data transaksi aset jual beli minimal 3 pembanding yang sesuai dan setipikal serta sejenis yang dapat merepresentasikan nilai tersebut.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 Bahwa Penilai Publik Wajib melaporkan Setiap Kegiatannya penilaiannya kepada Kementerian Keuangan dan pada pemeriksaan berkala Penilai Publik diperiksa oleh Pusat Pembinaan Profesi keuangan (PPPK) Kementerian Keuangan penilai harus bertanggung jawab atas penilaian yang telah dilakukan. Begitu juga dengan penilaian Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum milik pemerintah penilai publik juga harus mampu mempertanggung jawabkan hasil penilaiannya kepada BPKP dan BPK atas penggunaan dan indikasi atas kerugian Negara. Oleh karna itu Penilai Publik dalam menjalankan penilaiannya harus bertindak hati-hati dan penuh tanggung jawab.

5. Bahwa Point 11 pada gugatannya, pemohon keberatan menyatakan bahwa keberatan atas kerugian atas ganti rugi Bangunan yang ditetapkan oleh penilai dikarnakan termohon II tidak mencantumkan daftar inventarisir harga secara jelas dan terperinci jenis barang apasaja yang masuk terdaftar sebagai barang yang diganti rugi bangunan milik pemohon dan dibawah nilai wajar untuk bangunan pada lokasi pemilik pemohon.

Bahwa dalam melaksanakan pekerjaan penilaian juga didasarkan kepada Peraturan Presiden No 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum Bagian Keempat Penetapan Penilai pasal 63 ayat 3 "Pengadaan Jasa Penilai dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan

Halaman 29 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang undangan dibidang Pengadaan barang/jasa pemerintah . hal ini sudah dilakukan dan sesuai dengan Surat Perintah Kerja No HK.02.03/440357/017/167/XI/2020 Tanggal 04 September 2020 yang merupakan kontrak kerja antara Turut Termohon II dengan Instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan hasil penetapan Pengadaan Barang/Jasa. sebagaimana juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Paragraf 3 Penilaian Ganti Kerugian ayat

1 bahwa Lembaga Pertanahan Menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang - undangan,dan Peraturan Presiden No 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum Bagian Keempat Penetapan Penilai Pasal 63 ayat 2 “ Jasa Penilai atau Penilai Publik diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Hal ini sudah sesuai dengan Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumedang Selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Nomor : 019/KEP 12.32.11/FP2020 memutuskan Penetapan Jasa Penilai atau Penilai Publik KJPP Andi Tiffani dan Rekan, beralamat di Ruko Taman Arden, Jalan Taman Malaka Selatan 3B No.2D, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur 13450.

Berdasarkan Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 pasal 66, hasil penilaian oleh penilai disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah yang selanjutnya akan dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian oleh Pemberi Tugas. Akan tetapi sekiranya Turut Termohon Keberatan II yang selanjutnya disebut Penilai, apabila diminta oleh Ketua Pelaksana untuk memberikan hasil resume Penilaian Bidang perbidang Tanah yang sama nilainya dengan hasil Laporan Penilaian lengkap yang telah diberikan Penilai kepada Ketua Pelaksana untuk diberikan kepada masyarakat saat musyawarah Ganti Kerugian maka semata mata itu dilakukan oleh Turut Termohon Keberatan II yang selanjutnya disebut Penilai sebagai bentuk itikad baik berupa bantuan untuk kelancaran tugas dari Ketua Pelaksana dan Instansi yang memerlukan Tanah dan Bukan merupakan Tanggung Jawab yang mengikat. Resemu Perbidang yang dibagikan oleh penilai hanya merupakan ringkasan Nilai yang nilainya sama dengan yang ada pada buku laporan lengkap/terinci yang diberikan kepada ketua pelaksana sehingga resume penilaian bukan merupakan laporan lengkap dan terinci. Laporan lengkap dan terinci sudah diberikan Penilai kepada Ketua Pelaksana sebelum musyawarah di selenggarakan. Apabila pemilik lahan yang berhak atas tanah ingin menanyakan detail laporan penilaian sebaiknya ditanyakan kepada Ketua Pelaksana dikarnakan tanggung jawab laporan lengkap terperinci penilai sesuai dengan Kontrak

Halaman 30 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerja Penilai yaitu terhadap Instansi yang memerlukan tanah dan ketua Pelaksana Bukan Terhadap pemilik lahan. Didalam laporan lengkap terperinci yang diberikan kepada Ketua pelaksana dan instansi yang memerlukan tanah melampirkan Daftar Nominatif lengkap sesuai dengan yang diberikan oleh Ketua Pelaksana. TURUT TERMOHON KEBERATAN II yang selanjutnya disebut Penilai hanya mengadakan kontrak kerjasama dengan Badan Pertanahan dan Instansi yang memerlukan Tanah, sehingga hubungan perdata hanya terjadi antara Turut Termohon Keberatan II dengan Pemberi Tugas (Badan Pertanahan atau Instansi yang membutuhkan tanah) dalam bentuk serah terima Laporan Penilaian sesuai dengan standar Penilaian Indonesia (SPI) sampai dengan Masa Kontrak Berakhir yaitu sesuai dengan Peraturan Presiden No 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum Bagian Keempat Pasal 65 Ayat 3 "Pelaksanaan Tugas Penilai dilaksanakan Paling Lama 30 (Tiga Puluh) hari kalender sejak ditetapkannya penilai oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Sesuai Perpres nomer 71 tahun 2012 penilai menilai berdasarkan Peta Bidang dan Daftar Nominatif dari Ketua Pelaksana (BPN). Daftar nominatif yang diberikan ketua Pelaksana merupakan daftar inventarisasi yang dilakukan dari mulai tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan Umum dari saat tahap perencanaan sampai dengan pengumuman daftar nominatif dan masa sanggah. Sesuai dengan Undang Undang nomor 2 tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 Apabila pemilik lahan dalam 14 hari tidak melakukan sanggah atas daftar nominatif maka dianggap setuju dengan daftar nominatif tersebut Dalam menilai Bangunan Penilai mendasarkan Penilaian sesuai spesifikasi yang ada didalam Daftar Nominatif dan sesuai hasil inspeksi lapangan. Berikut daftar Spesifikasi bangunan bidang milik Misdri sesuai Daftar Nominatif yang diberikan oleh Ketua Pelaksana (Kepala BPN) Kabupaten Sumedang.

Rumah Tinggal (Permanen B) : 85,48 m<sup>2</sup>

Rabat (Kramik) : 17,28 m<sup>2</sup>

Rabat ( Floor) : 4,34 m<sup>2</sup>

Kandang Domba (Type C) : 42 m<sup>2</sup>

Kandang Ayam 1 (Type C) : 13,26 m<sup>2</sup>

Kandang Ayam 2 (Type C) : 6,6 m<sup>2</sup>

Bak Penampungan Air (Tembok): 2,69 m<sup>2</sup>

Kolam Ikan (Tembok) : 6,9 m<sup>2</sup>

TPT (Batu Belah) : 20,96 m<sup>2</sup>

Halaman 31 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saluran Air (PVC 3/4") : 400 m<sup>1</sup>

Saluran Air (PVC 1/2") : 150 m<sup>1</sup>

Pemutusan Listrik (900 Watt) : 1 Unit

Sesuai SPI edisi VII tahun 2018 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum cara untuk menilai bangunan dengan menggunakan pendekatan biaya dengan mengikuti Biaya Teknis Bangunan (BTB) yang telah menjadi standard organisasi. Semua Penilai dalam melakukan Penilaian bangunan menggunakan satuan Unit Terpasang sesuai dengan salah satu Metode Penilaian Bangunan Peraturan Bapepam VIII C 4. Satuan meterpersegi bangunan sesuai kriteria kelas bangunan diperoleh dari Asosiasi MAPPi dalam bentuk Biaya Teknis Bangunan, Inputan BTB MAPPi tersebut diolah oleh asosiasi maapi menggunakan Data Kementerian PU terupdate dan diaolah dalam satuan meterpersegi sesuai kelas bangunan serta digunakan Indeks Kemahalan Kintruksi (IKK) seluruh Propinsi di Indonesia, BTB MAPPi tersebut dapat di akses oleh seluruh anggota Penilai di website ; Mappi.or.id. penilai dalam melakukan penilai menyesuaikan dengan BTB yang disediakan asosiasi mappi sesuai dengan daerah Kabupaten tempat pelaksanaan penilaian dilakukan. Spesifikasi standard sesuai dengan BTB MAppi tahun 2020 untuk daerah kabupaten Sumedang adalah sebagai berikut :

Rumah Tinggal (Permanen B):

- Pondasi : Batu Kali
- Struktur : Beton Bertulang
- Rangka Atap : Kayu
- Penutup Atap : Genteng Tanah Liat
- Plafon : Triplek
- Dinding : Batu Bata, di Plester, diaci dan dicat
- Pintu : Jendela Kaca Rangka Kayu
- Lantai : Keramik

Dengan spesifikasi yang tercantum diatas terbentuklah termasuk Utilitas dan listrik Nilai Pasar bangunan sebesar Rp.184.906.163,- atau (kondisi sekarang) dan selisih antara Nilai bangunan baru dengan Nilai Pasar kita masukan didalam non fisik atau didalam Premium Beban Terdepresiasi sebesar Rp. 20.545.129,- maka dengan luasan 85,48 m<sup>2</sup> pemohon mendapatkan ganti kerugian untuk membangun bangunan baru dengan spesifikasi dan luasan yang sama sebesar Rp 205.451.292,-

Kandang Domba (Type C)

- Pondasi : -
- Struktur : Kayu

Halaman 32 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rangka Atap : Kayu
- Penutup Atap : Genteng
- Plafon : -
- Dinding : -
- Pintu : -
- Lantai : -

Dengan spesifikasi yang tercantum diatas terbentuklah Nilai Pasar bangunan sebesar Rp. 18.017.923,- atau (kondisi sekarang) dan selisih antara Nilai bangunan baru dengan Nilai Pasar kita masukan didalam non fisik atau didalam Premium Beban Terdepresiasi sebesar Rp. 658.530,- maka dengan luasan 42 m<sup>2</sup> pemohon mendapatkan ganti kerugian untuk membangun bangunan baru dengan spesifikasi dan luasan yang sama sebesar Rp 18.676.453,-

## Kandang Ayam 1 (Type C)

- Pondasi : -
- Struktur : Kayu
- Rangka Atap : Kayu
- Penutup Atap : Genteng
- Plafon : -
- Dinding : -
- Pintu : -
- Lantai : -

Dengan spesifikasi yang tercantum diatas terbentuklah Nilai Pasar bangunan sebesar Rp. 5.662.776,- atau (kondisi sekarang) dan selisih antara Nilai bangunan baru dengan Nilai Pasar kita masukan didalam non fisik atau didalam Premium Beban Terdepresiasi sebesar Rp. 206.966,- maka dengan luasan 13,2 m<sup>2</sup> pemohon mendapatkan ganti kerugian untuk membangun bangunan baru dengan spesifikasi dan luasan yang sama sebesar Rp 5.869.742,-

## Kandang Ayam 2 (Type C)

- Pondasi : -
- Struktur : Kayu
- Rangka Atap : Kayu
- Penutup Atap : Genteng
- Plafon : -
- Dinding : -
- Pintu : -

Halaman 33 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lantai : -

Dengan spesifikasi yang tercantum diatas terbentuklah Nilai Pasar bangunan sebesar Rp. 2.869.742,- atau (kondisi sekarang) dan selisih antara Nilai bangunan baru dengan Nilai Pasar kita masukan didalam non fisik atau didalam Premium Beban Terdepresiasi sebesar Rp. 103.483,- maka dengan luasan 6,6 m<sup>2</sup> pemohon mendapatkan ganti kerugian untuk membangun bangunan baru dengan spesifikasi dan luasan yang sama sebesar Rp 2.934.871,-

TPT (Batu Belah) 20,96 m<sup>2</sup> : 2.157.339

Sarana Pelengkap Bangunan Rabat (Keramik 17,28) m<sup>2</sup> : 1.208.235,- Sarana Pelengkap Bangunan Rabat (Ploor) 4,34 m<sup>2</sup> : 197.822,-

Kolam Ikan (Tembok) 6,9 m<sup>2</sup> : 870.090,-

Bak Penampungan Air (Tembok) 2,69 m<sup>2</sup> : 1.363.830,-

Sesuai dengan Standard yang didalam BTB Mappi bahwa utilitas saluran air dan jaringan listrik sudah masuk didalam penilaian satu kesatuan perhitungan didalam penilaian Rumah Tinggal diatas pada point satu.

Dari perhitungan BTB MAPPI 2020 diperoleh Hasil Nilai keseluruhan Bangunan adalah Rp.238.843.218 (Dua Ratus Tiga Puluh Delapan Juta delapan Ratus Ribu Empat Ratus Tiga Puluh Ribu dua Ratus Delapan Belas Rupiah) yang terdiri dari

Nilai Pasar/Fisik Bangunan sebesar Rp 217.215.566 dan Premium terdepresiasi didalam komponen Non Fisik sebesar Rp.21.267.653..

Sesuai dari surat Perkara Perdata No. 27/Pdt.G/2020/PN.SMD tanggal 15 Oktober 2020 perihal "Keberatan Terhadap Bentuk dan atau Besarnya Ganti Kerugian Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan di Desa Bongkok Kecamatan Paseh Kabupaten Sumedang". Sesuai Point Keberatan Pemohon nomor 11 mengajukan keberatan nilai atas bangunan sebesar Rp 250.000.000. Termohon II selanjutnya disebut penilai berpendapat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pemohon hal tersebut didasarkan dengan asumsi sepihak tanpa mendasarkan pada kondisi spesifikasi aset yang dinilai pengajuan pemohon tidak memiliki dasar rujukan perhitungan yang jelas sehingga tidak dapat memenuhi standar peraturan yang berlaku. Penilai mendasarkan spesifikasi bangunan dan luasan berdasarkan daftar nominatif yang diberikan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Kemudian dihitung menggunakan standard BTB MAPPI .

6. Bahwa Point 12 pada gugatannya, pemohon keberatan menyatakan bahwa keberatan atas kerugian atas ganti rugi Tanaman yang ditetapkan oleh penilai sebesar 2.862.000 dan memohon ganti rugi atas tanaman sebesar Rp.3500.000.

Halaman 34 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan Pedoman Penilaian Indonesia (PPI 04) Point 4.2.K bahwa "contoh satu, salah satu kerugian fisik yang menjadi objek penilaian adalah tegakkan tanaman seperti durian dan tanaman sejenis lainnya dimana asumsi harga satuan yang akan digunakan dalam menghitung indikasi kerugian atas tanaman tersebut dapat berasal dari harga satuan berdasarkan ketentuan pemerintah".

Untuk penilaian tanaman, jenis tanaman-tanaman yang mendapatkan ganti kerugian mengacu standar harga tanaman yang dikeluarkan oleh Dinas Pertanian dan Perkebunan Tentang Penetapan Patokan harga Ganti Rugi Tanaman Untuk Pembebasan Tanah, namun apabila ada jenis tanaman yang tidak terdapat dalam Surat tersebut, maka nilai ganti kerugian adalah sesuai dengan nilai pasar dari tanaman tersebut yang diperoleh dengan cara mencari harga pasaran dari tanaman tersebut. Peraturan Pemerintah dalam menilai tanaman didasarkan pada SK Bupati atau Dinas Pertanian Pemerintah daerah adapun hasilnya adalah sebagai berikut :

No Jenis Tanaman Satuan Jumlah satuan Harga @

Satuan Total

1 Gamal (B) Pohon	2 50.000	100.000	2 Nanas (B) Rumpun	13 5.000	65.000	3 Kunyit (B) Rumpun	6 10.000	60.000
4 Katuk (B) Pohon	8 5.000	40.000	5 Phn. Betadin (B) Pohon	1 120.000	120.000	6 Phn. Betadin (K) Pohon	1 15.000	15.000
7 Lengkuas (B) Rumpun	4 10.000	40.000	8 Mangga Harumanis (S) Pohon	2 1.000.000	2.000.000	9 Cabe Rawit (B) Pohon	4 10.000	40.000
10 Jahe (B) Rumpun	3 10.000	30.000	11 Labu Siem (B) Turus	1 2.000	2.000	12 Kelapa (K) Pohon	1 150.000	150.000
13 Bawang Daun (B) Rumpun	3 10.000	30.000	14 Kemangi (B) Pohon	4 5.000	20.000	15 Nangka Sirsak (K) Pohon	3 50.000	150.000
Jumlah							2.862.000	

Sesuai dari surat Perkara Perdata No. 27/Pdt.G/2020/PN.SMD tanggal 15 Oktober 2020 perihal "Keberatan Terhadap Bentuk dan atau Besarnya Ganti Kerugian Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan di Desa Bongkok Kecamatan Paseh Kabupaten Sumedang". Sesuai Point Keberatan Pemohon nomor 12 mengajukan keberatan nilai atas Tanamann sebesar Rp 3.500.000. Termohon II selanjutnya disebut penilai berpendapat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pemohon hal tersebut didasarkan dengan asumsi sepihak tanpa mendasarkan pada kondisi spesifikasi aset yang dinilai pengajuan pemohon tidak memiliki dasar rujukan perhitungan yang jelas sehingga tidak dapat memenuhi standar peraturan yang berlaku. Penilai mengacu standar harga tanaman yang dikeluarkan oleh Dinas Pertanian dan Perkebunan Tentang Penetapan Patokan harga Ganti Rugi Tanaman Untuk Pembebasan Tanah, namun apabila ada jenis tanaman yang tidak

Halaman 35 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat dalam Surat tersebut, maka nilai ganti kerugian adalah sesuai dengan nilai pasar dari tanaman tersebut yang diperoleh dengan cara mencari harga pasaran dari tanaman tersebut. Peraturan Pemerintah dalam menilai tanaman didasarkan pada SK Bupati atau Dinas Pertanian Pemerintah daerah.

7. Bahwa Point 13 pada gugatannya, pemohon keberatan menyatakan bahwa keberatan atas kerugian atas ganti rugi Fisik Tanah, Bangunan dan tanaman yang ditetapkan

oleh penilai sebesar Rp327.307.583 dan memohon ganti rugi atas Nilai Fisik Tanah, Bangunan dan tanaman sebesar Rp.692.200.000.

Sesuai dari surat Perkara Perdata No. 27/Pdt.G/2020/PN.SMD tanggal 15 Oktober 2020 perihal "Keberatan Terhadap Bentuk dan atau Besarnya Ganti Kerugian Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan di Desa Bongkok Kecamatan Paseh Kabupaten Sumedang". Sesuai Point Keberatan Pemohon nomor 13 mengajukan keberatan nilai atas Nilai Fisik Tanah, Bangunan dan tanaman sebesar Rp.692.200.000.. Termohon II selanjutnya disebut penilai berpendapat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pemohon hal tersebut didasarkan dengan asumsi sepihak tanpa mendasarkan pada dasar rujukan perhitungan yang jelas sehingga tidak dapat memenuhi standar peraturan yang berlaku. Penilai melakukan sesuai dengan Prosedur Penilaian Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum sesuai dengan aturan terkait yaitu PMK nomor 101/PMK01/2014, SPI 204, PPI 04, Peraturan Bappepam VIII C 4, UU nomor 2 tahun 2012, Perpres 71 tahun 2012 beserta turunannya dan PerMA nomor 3 tahun 2016 seperti yang telah diuraikan diatas.

8. Bahwa Point 14 dan 17 pada gugatannya, pemohon keberatan menyatakan bahwa keberatan atas kerugian atas ganti rugi Non Fisik solatium sebesar 20 Persen dari Nilai ganti rugi fisik yang dimohonkan oleh pemohon yaitu  $20\% \times 692.200.000 = \text{Rp } 138.440.000$  dan Nilai atas Kehilangan ganti Rugi Usaha sebesar 205.200.000 nilai berdasarkan perhitungan pendapatan dari pengadaan air bersih bagi masyarakat sekitar 450.000 perbulan dikali 19 dikali 24 bulan

Penjelasan Solatium

Solatium merupakan kompensasi yang diberikan kepada pemilik rumah tinggal atas kerugian non finansial dikarenakan harus pindah, akibat adanya pengambil alihan tanah untuk kepentingan umum.

Sesuai dengan SPI 204 dan PPI04 pasal 4.2.point g.2 perapan kerugian emosional (Solatium) diatur sebagai berikut :

Halaman 36 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Solatium merupakan kompensasi yang diberikan kepada pemilik rumah tinggal atas kerugian non finansial dikarenakan harus pindah akibat adanya pengambilalihan tanah untuk kepentingan Umum
- b. Besaran Solatium dalam bentuk persentase dari indikasi nilai pasar Rumah Tinggal (Tanah dan Bangunan)
- c. Dalam menilai jumlah kompensasi kerugian, kondisi yang relevan harus diperhitungkan, termasuk
  - Kepentingan pemilik atas rumah yang dimiliki berhubungan adanya hubungan emosional;
  - Jangka waktu kepemilikan rumah
  - Ketidak nyamanan pemilik karna keharusan pindah rumah (bila ditempati sendiri)

Kriteria Solatium Besaran Kompensasi

(dari nilai kerugian fisik)

Masa Tinggal < 4 tahun 5%

Masa Tinggal < 4-9 tahun 10%

Masa Tinggal < 10-19 tahun 15%

Masa Tinggal < 20-30 tahun 20%

Masa Tinggal < 30 tahun 30%

- Indikasi Nilai Pasar Rumah Tinggal (tanah dan bangunan) dengan luas tanah yang seimbang, Dasar Perhitungan

peruntukan lokasi pemukiman maupun non pemukiman memenuhi HBU

- Indikasi Nilai Pasar tanah berlebih tidak diperhitungkan

Dari SPI dan PPI 04 tersebut diperoleh ketentuan perhitungan pemberian kompensasi Solatium, adapun langkap perhitungannya adalah sebagai berikut :

- Penentuan Nilai HBU (Luas Tanah yang seimbang)

Luas tanah Total adalah 217 m<sup>2</sup> sedangkan luas bangunan Rumah Tinggal adalah 85,48 m<sup>2</sup>. Sesuai HBU pengenaan Nilai tanah atas kompensasi Solatium tidak dapat diberikan keseluruhan luas tanah akan tetapi dihitung terlebih dahulu kebutuhan tanah yang HBU sesuai kebutuhan Luas Bangunan 85,48m<sup>2</sup>. Sesuai ketentuan rata-rata dari pemukiman Rumah Tinggal Luas bangunan tidak boleh melanggar dari ketentuan tata ruang yaitu tidak boleh melebihi Koefisien dasar Bangunan (KDB). Rata-rata KDB adalah sebesar 60 persen artinya luas bangunan tidak boleh melebihi luas tanah sebesar 60 persen atau maksimal membangun tapak dasar bangunan sebesar 60 persennya. Apabila Luas Bangunan 80,48 m<sup>2</sup> kebutuhan luas tanah berapa supaya

Halaman 37 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan tersebut HBU sesuai KDB 60 persen. Yaitu 85,48 m2 dibagi dengan 60 persen yaitu sekitar 142 m2, sehingga perhitungan luas tanah yang digunakan sesuai ketentuan PPI04 adalah luas tanah HBU yaitu 142,467 m2.

((Luas Tanah HBU x Nilai Permeter Tanah Penlok)+(Nilai Bangunan Rumah Tinggal dikali persentase Solatium)))

- Perhitungan Solatium

Berdasarkan Data yang diperoleh oleh penilai berupa surat keterangan dari desa bahwa saudara Masdi sudah tinggal di Rumah tersebut lebih dari 30 tahun sehingga sesuai table diatas mendapatkan Kompensasi Solatium sebesar 30 persen dari Nilai Tanah dan bangunan yang HBU sesuai poit satu diatas , yaitu

$$= (((142,467 \times 494.148,546) + 184.906.163) \times 30 \%)$$
$$= 76.591.715$$

\*Detail perhitungan menggunakan Excel sesuai kertas kerta (hasilnya kurang lebih sebagai pembulatan)

Sesuai dari surat Perkara Perdata No. 27/Pdt.G/2020/PN.SMD tanggal 15 Oktober 2020 perihal "Keberatan Terhadap Bentuk dan atau Besarnya Ganti Kerugian Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan di Desa Bongkok Kecamatan Paseh Kabupaten Sumedang". Sesuai Point Keberatan Pemohon nomor 14 mengajukan keberatan nilai non Fisik Solatium sebesar sebesar 20 Persen dari Nilai ganti rugi fisik yang dimohonkan oleh pemohon yaitu  $20\% \times 692.200.000 = \text{Rp } 138.440.000$ . Termohon II selanjutnya disebut penilai berpendapat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pemohon

hal tersebut didasarkan dengan asumsi sepihak tanpa mendasarkan pada kondisi spesifikasi aset yang dinilai pengajuan pemohon tidak memiliki dasar rujukan perhitungan yang jelas sehingga tidak dapat memenuhi standar peraturan yang berlaku. Penilai mendasar hitungannya sesuai dengan PPI04 pasal 4.2.point g.2 perapan kerugian emosional (Solatium).

Penjelasan kerugian kehilangan Pendapatan Usaha

Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan premium (tambahan) serta diukur dalam bentuk uang berdasarkan ketentuan perundang-udangan yang berlaku.

Berdasarkan Pedoman Penilaian Indonesia – 04 (PPI 04) Pasal 4.2 point g.1 1. Penerapan Kerugian Kehilangan pekerjaan atau bisnis termasuk alih profesi berdasarkan :

- a. Kegiatan usaha atau bisnis yang dilakukan:

Halaman 38 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1) Permanen; seperti tempat jualan, warung, rumah makan atau sejenisnya; 2) Pribadi atau profesi: seperti penjahit pakaian, pertukangan, ahli potong rambut atau sejenis lainnya;

3) Badan usaha atau entitas, seperti pabrik atau kawasan industri yang sedang dalam pengembangan atau telah dikembangkan.

b. Keharusan pemilik usaha atau pekerja pindah tempat lain:

1) Untuk kategori butir 1.a.1) kerugian non fisik dapat dihitung berdasarkan potensi pendapatan usaha (pendapatan bersih ditambah dengan kewajiban beban biaya usaha yang perlu ditanggung selama perpindahan, seperti biaya karyawan tetap) Bila tidak diatur lain, lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 3 bulan.

2) Untuk kategori butir 1.a.2) kerugian non fisik dapat dihitung didasarkan potensi penghasilan dari pekerja/profesi pada bulan terakhir, yang diperkirakan akan hilang selama kepindahan/mencari tempat baru. Bila tidak diatur lain, lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 6 bulan.

3) Untuk kategori butir 1.a.3), tidak termasuk kawasan perumahan atau industri, kerugian non fisik dapat dihitung berdasarkan potensi penghasilan rata-rata periode terakhir atau keuntungan yang diperkirakan akan hilang selama kepindahan, dan didasarkan kepada analisis yang wajar sesuai

dengan jenis kegiatan yang dijalankan. Lama masa kepindahan bila tidak diatur lain selama rata-rata 6 bulan.

Berdasarkan butir-butir diatas kegiatan usaha yang dilakukan oleh Pemohon Keberatan termasuk kedalam butir 1.a.1) dan berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 204 dan Pedoman Penilaian Indonesia (PPI) 04, Termohon Keberatan II yang selanjutnya disebut Penilai, melakukan perhitungan untuk kerugian usaha berdasarkan potensi pendapatan usaha (pendapatan bersih ditambah dengan kewajiban beban biaya usaha yang perlu ditanggung selama perpindahan, seperti biaya karyawan tetap). Data terkait pendapatan tersebut kami peroleh berupa surat keterangan dari desa yang ditandatangani oleh saudara masdi (pemohon gugatan) sendiri sebesar 2.000.000 (dua Juta Rupiah) Perbulan Bila tidak diatur lain, lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata rata 3 bulan, berdasarkan data yang disampaikan oleh pemohon didalam menghitung pendapatannya perbulan bisa mencapai 8.550.000 perbulan sedangkan saat kami melakukan penilaian saat survey memperoleh data dari Desa yang diberikan

Halaman 39 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

infonya oleh saudara Pemohon dan ditanda tangani pemohon sebesar 2.000.000 perbulan sehingga informasi yang diberikan pemohon sungguh Inkonsisten dan kami yekni bahwa pendapatan 8.550.000 adalah bukan yang sebenarnya atau tidak wajar. Kemudian pemohon dalam gugatannya mengalikan dengan jangka waktu 24 bulan sedangkan didalam standard SPI 204 dan PPI04 Pasal 4.2 Point g.1 Pendapatan bersih BUKAN selama 24 bulan masa seperti yang dimohonkan oleh Pemohon Keberatan akan tetapi selama 3 Bulan. Sehingga gugatan yang dimohonkan oleh Pemohon sangatlah TIDAK RASIONAL dan TIDAK SESUAI dengan standard penilaian/ peraturan yang dikeluarkan oleh asosiasi penilai (MAPPI).

Perhitungan kompensasi usaha sesuai Standard mappi PPI04 Pasal 4.6 Point G.1 adalah Pendapatan Bersih Perbulan sebesar 2.000.000 dikalikan 3 bulan sebesar 6.000.000.

Sesuai dari surat Perkara Perdata No. 27/Pdt.G/2020/PN.SMD tanggal 15 Oktober 2020 perihal ""Keberatan Terhadap Bentuk dan atau Besarnya Ganti Kerugian Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan di Desa Bongkok Kecamatan Paseh Kabupaten Sumedang". Sesuai Point Keberatan Pemohon nomor 17 mengajukan keberatan nilai non Fisik Penggantian usaha

sebesar  $450 \times 19 \times 24 = \text{Rp } 205.200.000..$  Termohon II selanjutnya disebut penilai berpendapat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pemohon hal tersebut didasarkan dengan asumsi sepihak tanpa mendasarkan dasar rujukan perhitungan yang jelas sehingga tidak dapat memenuhi standar peraturan yang berlaku. Penilai mendasar hitungannya sesuai dengan PPI04 pasal 4.2.point g.1 perapan kerugian Penggantian Usaha.

Penjelasan kerugian Premium Terdepresiasi

Dalam perhitungan Nilai Bangunan sebenarnya Penilai Menilai berdasarkan harga satuan Baru dikarnakan pemilik tanah membutuhkan penggantian baru untuk membangun kembali bangunannya, akan tetapi secara kaidah perhitungan penilaian Bangunan bahwa Nilai pasar Fisik Bangunan sesuai kondisi riil (Second) dicatatkan didalam Nilai Fisik Bangunan dan Beban Premium Terdepresiasi dicatatkan didalam komponen Non Fisik Premium sehingga Kondisi Fisik Bangunan (Nilai Fisik) ditambah Beban Premium Terdepresiasi (Non Fisik) sama dengan Nilai Baru Bangunan

Dari perhitungan BTB MAPPI 2020 diperoleh Hasil Nilai keseluruhan Bangunan adalah Rp.238.843.218 (Dua Ratus Tiga Puluh Delapan Juta delapan Ratus Ribu Empat Ratus Tiga Puluh Ribu dua Ratus Delapan Belas Rupiah) yang terdiri dari Nilai Pasar/Fisik Bangunan sebesar Rp 217.215.566 dan Premium terdepresiasi didalam komponen Non

Halaman 40 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fisik sebesar Rp.21.267.653. Dasar Perhitungan tersebut terdapat didalam PPI04 Pasal 4.2 point g.5.a tentang Premium Terdepresiasi Bangunan.

9. Bahwa Point 15 pada gugatannya, pemohon keberatan menyatakan bahwa keberatan atas kerugian atas ganti rugi Non Fisik Transaksi sebesar  $8\% \times 692.200.000 =$  Rp 55.376.000

Sesuai dengan PPI04 Pasal 4.6 Point g.3 Penerapan kerugian Biaya Transaksi “ Bila tidak dinyatakan berbeda maka Biaya Transaksi dapat meliputi Biaya perpindahan, Pajak BPHTB dan PPAT.

Biaya Pindah

Biaya Pindah adalah Asumsi Biaya pengosongan aset khusus yang ada bangunannya berupa biaya angkut Fixture dan Furnitur yang ada didalam Bangunan. Dalam menghitung Penilai mendasarkan pada pasaran Biaya Angkut kendaraan dan Tenaga Upah sesuai estimasi kebutuhan didaerah sekitar hasil penilaian penilai untuk biaya pindah sesuai dengan harga yang wajar disekitarnya lokasi adalah sebesar Rp4.300.000

Biaya BPHTB dan PPAT

Biaya Transaksi adalah Biaya penggantian atas biaya PPAT dan Pajak BPHTB. Pemilik tanah yang diganti rugi memperoleh penggantian biaya PPAT dan Pajak BPHTB dari Nilai Fisik Tanah dikamakan ketika pemilik tanah mendapat penggantian tanahnya dari pemerintah diasumsikan akan mencari penggantinya dengan cara membeli tanah di tempat lain yang senilai sehingga ketika akan melakukan pembelian tanah pengganti PPAT dan Pajak BPHTBnya sudah digantikan oleh pemerintah saat ini. Terkait Biaya PPAT. Sesuai ketentuan yang ada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 32 ayat 1 bahwa “Uang Jasa Honorarium PPAT dan PPAT sementara, termasuk uang jasa Honorarium saksi tidak boleh melebihi 1 % (Satu Persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta”. BPHTB adalah sebesar 5 Persen dari Nilai Perolehan Objek Pajak dikurangi NPOPTKP sesuai dengan Pasal 88 ayat 1 Undang – Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan retribusi daerah.

Sehingga perhitungan BPHTB dan PPAT adalah sebagai berikut

BPHTB = (NPOP – NPOPTKP) x 5 %

= (324.445.583 – 60.000.000) x 5 %

= 13.222.279

PPAT = Nilai Tanah dan bangunan x 1 persen

Halaman 41 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

= 324.445.583 x 1%

= 3.244.456

Sesuai dari surat Perkara Perdata No. 27/Pdt.G/2020/PN.SMD tanggal 15 Oktober 2020 perihal “Keberatan Terhadap Bentuk dan atau Besarnya Ganti Kerugian Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan di Desa Bongkok Kecamatan Paseh Kabupaten Sumedang”. Sesuai Point Keberatan Pemohon nomor 15 mengajukan keberatan nilai non Fisik Biaya Transaksi sebesar sebesar 8% x 692.200.000 = Rp 55.376.000. Termohon II selanjutnya disebut penilai berpendapat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pemohon hal tersebut didasarkan dengan asumsi sepihak tanpa mendasarkan dasar rujukan perhitungan yang jelas sehingga tidak dapat memenuhi standar peraturan yang berlaku. Penilai mendasar hitungannya sesuai dengan PPI04 pasal 4.2.point g.3 perapan Biaya Transaksi Usaha dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 32 ayat 1 bahwa “Uang Jasa Honorarium PPAT dan PPAT sementara, termasuk uang jasa Honorarium saksi tidak boleh melebihi 1 % (Satu Persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta”. BPHTB adalah sebesar 5 Persen dari Nilai Perolehan Objek Pajak dikurangi NPOPTKP sesuai dengan Pasal 88 ayat 1 Undang – Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan retribusi daerah.

10. Bahwa Point 16 pada gugatannya, pemohon keberatan menyatakan bahwa keberatan atas kerugian atas ganti rugi Non Fisik Biaya masa tunggu sebesar 3% x 692.200.000 = Rp 20.766.000.

Sesuai dengan PPI04 pasal pasal 4.6 point g.4 Kompensasimasa tunggu diperhitungkan karena adanya tenggang waktu antara tanggal penilaian (Tanggal Penetapan lokasi) dengan tanggal pembayaran ganti kerugian.

a. Sebesar Suku Bunga Deposito dari Bank Pemerintah untuk Kurang dari 6 bulan atas indikasi NPW sebelum masa tunggu meliputi kerugian fisik dan kerugian non fisik. Lamanya masa tunggu sesuai dengan rencana jadwal pembayaran ganti kerugian atau dapat berkisaran 3-6 bulan

b. Dalam hal penilaian yang dilakukan telah melewati 6 Bulan dari tanggal penetapan lokasi maka besaran beban kerugian masa tunggu diambil selisih Indikasi Nilai Pasar Fisik Tanah pada saat Tanggal Pelaksanaan Penilaian terhadap tanggal penilaian sesuai penetapan lokasi. Selanjutnya hasil selisih

Halaman 42 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



tersebut menjadi penambah dalam penetapan indikasi Nilai Penggantian Wajar (NPW) untuk posisi tanggal penilaian pada tanggal lokasi. Untuk menentukan NPW yang sebenarnya estimasi masa tunggu setelah tanggal pelaksanaan penilaian hingga rencana pembayaran dapat ditambahkan sebagaimana ketentuan pada butir a diatas .

Sesuai dengan Penetapan Lokasi oleh keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor : 620/Kep.300.Pemksm/2019 Tentang perubahan ketujuh atas keputusan gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep824-Sarek/2005 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol cileunyi – Sumedang-Dawuan ini yaitu tanggal 26 april 2019 dan pelaksanaan Pekerjaan Penialai sesuai dengan Kontrak Kerja Surat Perintah Kerja No HK.02.03/440357/017/167/XI/2020 Tanggal 04 September 2020. Selisih antara Tanggal Penetapan Lokasi dan Pelaksanaan Pekerjaan Penilaian telah melewati 6 bulan sehingga dasar perhitungan yang digunakan adalah poin b yaitu menghitung beban masa tunggu dan Bunga masa tunggu.

#### Beban Masa Tunggu

Beban Masa Tunggu adalah selisih Nilai saat Penlok dengan Nilai Saat dilakukan Penilaian/Survey. Sesuai dengan Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 Paragraf ke 3 pasal 34 Ayat 1 Nilai Ganti Kerugian yang di nilai oleh Penilai merupakan Nilai pada saat Pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pada saat survey penilaian diperoleh data pembanding pada tanggal survey sedangkan tanggal penetapan lokasi adalah tanggal sebelum dilakukannya proses penilaian sehingga Penilai menilai pada saat survey lalu kemudian nilai tersebut dikurangkan dengan Indeks kenaikan harga tanah sampai dengan tanggal penetapan lokasi sehingga di peroleh Nilai Tanah pada saat penetapan lokasi Yaitu Nilai pada saat survey dikurangi dengan Kenaikan harga tanah. Kemudian selisih antara Nilai Pada saat penlok dengan Nilai Pada saat Survey dimasukkan menjadi komponen Beban Masa Tunggu. Hal ini sama dengan nilai property adalah Nilai saat tanggal Survey (terkini) hanya saja terbagi kedalam Nilai saat Penetapan lokasi dan Non Fisik Beban Masa Tunggu/.

Nilai Tanah pada saat proses penilaian dilakukan atau saat survey adalah Rp 504.747 permeter lalu dikalikan dengan luas tanah pemohon 217 m2 sehingga diperoleh Nilai Tanah keseluruhan bagi pemohon adalah Rp 109.530.151. (Seratus Sembilan Juta Lima Ratus Tiga Puluh Ribu Seratus Lima Puluh Satu Rupiah).lalu dikurangkan dengan indeks kenaikan property sesuai data Riset Bank Indonesia kenaikan Nilai Properti dari bulan April 2019 sesuai tanggal penlok sampai dengan bulan September 2020 sesuai tanggal pelaksanaan Penilaian sebesar 2,10 persen untuk mencari Nilai Tanah Pada Saat Penetapan Lokasi sehingga diperoleh Nilai Tanah Permeter pada saat penetapan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lokasi adalah sebesar 494.148 per m<sup>2</sup> atau nilai keseluruhan sebesar 107.230.018 sedangkan selisih antara Nilai pada saat Survey 109.530.151 dengan nilai pada saat penetapan lokasi 107.230.018 adalah dimasukkan atau dihitung sebagai komponen non fisik Beban masa tunggu sebesar Rp.2300.133

Bunga Masa Tunggu

Bunga Masa Tunggu adalah kompensasi atas Nilai Fisik (Tanah, bangunan dan tanaman) ditambah Nilai Non fisik (Biaya Transaksi dan Beban Masa Tunggu) dikalikan Bunga Deposito Bank Pemerintah dalam jangka Waktu antara tanggal dilakukan survey sampai dengan jadwal waktu rencana Pembayaran. Nilai yang dikeluarkan oleh penilai adalah nilai pada saat survey sedangkan nilai itu tidak langsung dapat dibayarkan oleh ketua pelaksana dan institusi yang memerlukan tanah maka pemilik tanah di berikan kompensasi sebesar bunga deposito Bank Pemerintah atau asumsinya seolah-olah uang dari Nilai tersebut didepositokan kepada Bank Pemerintah sampai dengan masa pembayaran. Besaran Bunga Deposito tersebut adalah Bunga Masa Tunggu.

Dalam menghitung Bunga Masa Tunggu Penilai mendasarkan Pada Suku Bunga Deposito Bank Pemerintah yaitu Bank Mandiri 3,5 % Pertahun, BNI 4,63 %, BRI 4,7% kemudian dari Bunga Deposito Ketiga Bank tersebut dirata-rata lalu dibagi 12 Bulan untuk menghitung bunga Deposito Perbulan lalu dikalikan dengan 1 Bulan. Pengalihan 1 bulan didasarkan informasi dari pihak Instansi yang memerlukan tanah bahwa jadwal pembayaran akan dilakukan 1 bulan dari masa pelaksanaan penilaian yaitu sesuai surat keterangan dari PPK Tol Cisumdau Seksi II. Sehingga diperoleh hasil Bunga Masa tunggu sebesar 0,3564 % dikalikan dengan Seluruh Nilai Fisik dan Non fisik property yaitu 454.593.819 sehingga diperoleh Bunga masa tunggu adalah sebesar 1.620.122

\*perhitungan menggunakan excel kertas kerja sehingga selisih koma merupakan pembulatan

Sesuai dari surat Perkara Perdata No. 27/Pdt.G/2020/PN.SMD tanggal 15 Oktober 2020 perihal "Keberatan Terhadap Bentuk dan atau Besarnya Ganti Kerugian Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan di Desa Bongkok Kecamatan Paseh Kabupaten Sumedang". Sesuai Point Keberatan Pemohon nomor 16 mengajukan keberatan nilai non Fisik Biaya Masa Tunggu sebesar  $3\% \times 692.200.000 =$  Rp 20.766.000.

Termohon II selanjutnya disebut penilai berpendapat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pemohon hal tersebut didasarkan dengan asumsi sepihak tanpa mendasarkan dasar rujukan perhitungan yang jelas sehingga tidak dapat

Halaman 44 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi standar peraturan yang berlaku. Penilai mendasar hitungannya sesuai dengan PPI04 pasal 4.2.point g.3 perapan Kompensasi Masa Tunggu.

11. Bahwa Point 19 pada gugatannya, pemohon keberatan menyatakan bahwa keberatan atas ganti rugi keseluruhan yang diterima adalah sebesar Rp.1.111.982.000 (Satu Milyar Seratus sebelas Juta Sembilan Ratus Sembilan ratus delapan puluh du ribu rupiah). Sesuai dari surat Perkara Perdata No. 27/Pdt.G/2020/PN.SMD tanggal 15 Oktober 2020 perihal “Keberatan Terhadap Bentuk dan atau Besarnya Ganti Kerugian Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan di Desa Bongkok Kecamatan Paseh Kabupaten Sumedang”. Sesuai Point Keberatan Pemohon nomor 19 mengajukan keberatan atas ganti rugi keseluruhan yang diterima adalah sebesar Rp.1.111.982.000 (Satu Milyar Seratus sebelas Juta Sembilan Ratus Sembilan ratus delapan puluh du ribu rupiah).

Termohon II selanjutnya disebut penilai berpendapat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pemohon hal tersebut didasarkan dengan asumsi sepihak tanpa mendasarkan pada dasar rujukan perhitungan yang jelas sehingga tidak dapat memenuhi standar peraturan yang berlaku. Penilai melakukan sesuai dengan Prosedur Penilaian Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum sesuai dengan aturan terkait yaitu PMK nomor 101/PMK01/2014, SPI 204, PPI 04,

Peraturan Bappepam VIII C 4, UU nomor 2 tahun 2012, Perpres 71 tahun 2012 beserta turunannya dan PerMA nomor 3 tahun 2016 dan peraturan yang lainnya.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik Pasal 1.1 “Penilaian adalah Proses Pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek Penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI)”. Penilai dalam melakukan penilaian mendasarkan pada Standard Penilaian Indonesia 204 Penilaian Ganti kerugian dalam pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dengan rujukan petunjuk teknis Pedoman Penilaian Indonesia – 04 (PPI 04) tentang standadr teknis Penilaian Ganti kerugian dalam pengadaan Tanah untuk kepentingan umum

Penilai dalam melakukan penilaian sudah melakukan sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku, , penilai secara berkala akan diperiksa oleh P2PK kementerian Keuangan sebagai induk pembina profesi keuangan. Dalam kondisi tertentu juga penilai dapat diperiksa dan mempertanggung jawabkan pekerjaan penilaiannya kepada Auditor Negara yaitu BPKP dan BPK sehingga penilai dalam melakukan penilaiannya penuh kehati hatian dikamakan ini merupakan pertanggung jawaban uang negara.

Halaman 45 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian diatas perlu kami sampaikan bahwa Penilai rujukan SPI 204 dan PP01 diperoleh kesimpulan Nilai Pengantian Wajar asset tersebut adalah

Nilai

Nilai Fisik

Keterangan

- Nilai Tanah 107.230.018
- Nilai Bangunan Utama, tambahan + SPL 217.215.566
- Nilai Tanaman 2.862.000

Nilai Non Fisik

- Premium
- Solatium 76.591.715
- Premium Terdepresiasi 21.627.653
- Penggantian Usaha 6.000.000
- Biaya Transaksi
- Biaya Pindah 4.300.000
- BPHTB 13.222.279
- PPAT 3.244.456
- Beban Masa Tunggu 2.300.133
- Bunga Masa Tunggu 1.620.122

NILAI PENGGANTIAN WAJAR (NPW) 456.213.941

Jumlah Total Nilai Penggantian Wajar (NPW) yang diperoleh adalah Rp456.213.941 (Empat Ratus Lima Puluh Enam Juta Dua Ratus Tiga Belas Ribu Sembilan Ratus Empat Puluh satu Rupiah)

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Termohon keberatan II memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Termohon II untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil-dalil yang diajukan Termohon II untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ;

Halaman 46 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa **Tergugat III** melalui kuasanya pada tanggal 10 November 2020, telah mengemukakan dalil-dalil jawaban sebagai berikut :

A. PENGADAAN TANAH JALAN TOL CILEUNYI – SUMEDANG – DAWUAN.

1. Bahwa Pembangunan Jalan Tol Cileunyi – Sumedang - Dawuan merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 2018 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 03 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional; (Bukti T.2-1)

2. Bahwa dengan demikian, program pembangunan jalan tol dimaksud memiliki peran penting dan strategis dalam kegiatan pembangunan nasional dan merupakan bentuk konkrit pelaksanaan program NAWACITA yang dicanangkan oleh Presiden RI Joko Widodo. Sudah sepantasnya dan sewajarnya kita sebagai bagian dari Masyarakat Indonesia untuk mendukung dan berpartisipasi secara positif dalam kegiatan pembangunan Indonesia untuk menuju Indonesia maju, baik jiwa dan raganya, baik kondisi sosial dan kemasyarakatannya dan juga kemajuan ekonominya;

3. Bahwa pelaksana kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan Proyek Strategis Nasional Jalan Tol Cileunyi – Sumedang - Dawuan ini dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah Jalan Tol Cileunyi – Sumedang - Dawuan, yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI No. 300/KPTS/M/2020 tanggal 30 Maret 2020 (Termohon III) dalam kapasitasnya sebagai instansi yang memerlukan tanah, bersama- sama dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang (Termohon I) dalam kapasitasnya sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dan Konsultan Jasa Penilai Publik (KJPP) Andi Tiffani & Rekan (Termohon II) dalam kapasitasnya sebagai penilai pertanahan; (Bukti T.2-2)

4. Bahwa kegiatan pengadaan tanah dalam Proyek Strategis Nasional Jalan Tol Cileunyi – Sumedang - Dawuan ini dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

a) UU No. 02 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

b) Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (beserta perubahan-perubahannya);

c) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 2018 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 03 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;

Halaman 47 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- e) Dan peraturan-peraturan lain yang relevan.
5. Bahwa lokasi pembangunan Proyek Strategis Nasional Jalan Tol Cileunyi – Sumedang - Dawuan ini ditetapkan dengan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 620/Kep.300-Pemksm/2018 tanggal 26 April 2019 di tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cileunyi – Sumedang - Dawuan; (Bukti T.2-3)
6. Bahwa kewenangan dari pihak Termohon III dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan Proyek Strategis Nasional Jalan Tol Cileunyi – Sumedang - Dawuan, berdasarkan UU No. 02 Tahun 2012 jo. Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012, adalah sebagai berikut:
  - a) Membuat perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang meliputi:
    - Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
    - kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
    - letak tanah;
    - luas tanah yang dibutuhkan;
    - gambaran umum status tanah;
    - perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
    - perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
    - perkiraan nilai tanah; dan
    - rencana penganggaran.
  - b) Bersama-sama Pemerintah Provinsi melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan Konsultasi Publik rencana pembangunan;
  - c) Bersama-sama Gubernur mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum;
  - d) Mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan (dalam hal ini, kepada pihak Termohon I);
  - e) Menerima bukti kepemilikan objek pengadaan tanah melalui Lembaga Pertanahan (dalam hal ini, dari pihak Termohon I);
  - f) Menerima hasil pengadaan tanah dari lembaga pertanahan (dalam hal ini, dari pihak Termohon I);

Halaman 48 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g) Mendaftarkan tanah yang telah diperoleh dari kegiatan pengadaan tanah, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## B. PERMOHONAN KEBERATAN DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH JALAN TOL CILEUNYI – SUMEDANG – DAWUAN

1. Bahwa Permohonan ini diajukan oleh Pemohon Keberatan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

2. Bahwa pada intinya, Pemohon Keberatan dalam perkara a quo, berkeberatan dengan nilai penaksiran tanah yang merupakan hasil penilaian dari KJPP Andi Tiffani dan Rekan (Termohon II). Nilai tersebut dirasa tidak memenuhi rasa keadilan dan kesejahteraan dari Para Pemohon Keberatan;

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat 1 dan pasal 14 ayat 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 2016, proses pemeriksaan perkara a quo dilakukan dengan acara cepat, tanpa pengajuan eksepsi, rekonvensi, intervensi, replik, duplik, dan kesimpulan oleh para pihak dan pihak pengadilan wajib memutusnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak perkara di register di kepaniteraan Pengadilan Negeri;

4. Bahwa pihak Termohon III berpendapat bahwasanya pemeriksaan perkara perdata a quo terhadap pihak KJPP Andi Tiffani dan Rekan (Termohon II) menjadi pihak dalam permohonan keberatan a quo, karena senyatanya berdasarkan dalil Para Pemohon sendiri (No. 10 halaman 3 dan No. 11 halaman 3 Permohonan Keberatan a quo), KJPP Andi Tiffani & Rekan (Termohon II)

5. memiliki peran yang penting dan strategis dalam pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah Jalan Tol Cileunyi – Sumedang - Dawuan, yaitu sebagai penentu dalam besaran ganti rugi (penilai pertanahan) yang akan diterima oleh pihak yang berhak (dalam hal ini adalah Para Pemohon Keberatan);

6. Bahwa pihak KJPP Andi Tiffani & Rekan (Termohon II) berperan sebagai lembaga penilai pertanahan (Pasal 1 ayat 11 UU No. 02 Tahun 2012) yang memiliki wewenang dan tanggung jawab untuk penilaian ganti kerugian (Pasal 27 ayat 2 (b) UU No. 02 Tahun 2012) berdasarkan penetapan dari pihak Termohon I (Pasal 31 UU No. 2 Tahun 2012);

Halaman 49 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dalam Permohonan Keberatan a quo, maka pihak Termohon III TIDAK DAPAT DIKENAI pertanggung-jawaban secara hukum maupun moral, karena senyatanya pihak Termohon III tidak memiliki kewenangan, tugas pokok dan fungsi dalam penentuan perhitungan ganti rugi yang menjadi pokok permasalahan dalam pengajuan Permohonan Keberatan a quo;

Dengan demikian, menjadi tidak berlebihan kiranya bagi Termohon III untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang yang memeriksa perkara a quo untuk menolak seluruh permohonan keberatan a quo atau setidaknya menyatakan permohonan keberatan a quo tidak dapat diterima (Niet Ontvankeleijke Verklaard);

8. Bahwa Termohon III menolak dengan tegas dan jelas Permohonan Keberatan a quo karena senyatanya Permohonan Keberatan a quo TIDAK SESUAI dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang akan kami uraikan dan jelaskan sebagai berikut:

a) Pengajuan Permohonan Keberatan a quo TANPA disertai dengan bukti pendahuluan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 7 dan pasal 9;

b) Pengajuan Permohonan Keberatan a quo TANPA disertai dengan penyebutan secara lengkap dan jelas penetapan lokasi pembangunan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 6 ayat 1 butir (c);

Dengan demikian, menjadi tidak berlebihan kiranya bagi Termohon III untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang yang memeriksa perkara a quo untuk menolak seluruh permohonan keberatan a quo atau setidaknya menyatakan permohonan keberatan a quo tidak dapat diterima (Niet Ontvankeleijke Verklaard);

9. Bahwa Termohon III menolak dengan tegas dan jelas mengenai tuntutan Petitum Permohonan Keberatan a quo pada halaman 7 dan 8, yang pada intinya menuntut untuk ditetapkan dan menghukum Para Termohon Keberatan untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 1.111.982.000, untuk Pemohon, dengan alasan sebagai berikut:

a) Tuntutan tersebut adalah berdasarkan penilaian SEPIHAK oleh Pemohon Keberatan;

b) Pemohon Keberatan tidak memiliki kompetensi, wewenang, pengalaman dan referensi yang dapat dipertanggung-jawabkan baik secara moral maupun secara hukum;

c) Tindakan SEPIHAK Pemohon Keberatan tersebut dapat menciderai rasa keadilan para penerima ganti rugi yang lain yang tertib hukum dan menerima perhitungan ganti rugi dari pihak KJPP Andi Tiffani & Rekan (Termohon II).

Halaman 50 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa penilaian ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan lahan Jalan Tol Cileunyi – Sumedang - Dawuan adalah dilakukan oleh lembaga penilai tanah (dalam hal ini KJPP Andi Tiffani & Rekan (Termohon II)) dengan turut mempertimbangkan aspek-aspek sebagai berikut (Pasal 33 UU No. 02 Tahun 2012):

- a) Tanah;
- b) ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c) bangunan;tanaman;
- d) benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- e) kerugian lain yang dapat dinilai.

Penjelasan secara lebih lengkap, jelas dan detail terkait unsur-unsur penilaian ganti rugi tersebut, adalah merupakan domain dari pihak KJPP Andi Tiffani & Rekan (Termohon II);

11. Bahwa setelah dilakukan penilaian/penaksiran oleh pihak KJPP Andi Tiffani & Rekan (Termohon II), dilakukanlah kegiatan musyawarah secara langsung dengan pihak-pihak yang berhak menerima ganti rugi dimaksud (Pasal 68 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012);

12. Bahwa senyatanya, telah dilaksanakan Musyawarah atas Bentuk Ganti Kerugian. Adapun penjelasannya sebagai berikut:

- a) Surat Undangan Musyawarah Nomor: 379/12-32.11/FP/IX/2020 tanggal 29 September 2020, Desa Bongkok, Kecamatan Paseh, Kabupaten Sumedang; (Bukti T.2-4)
- b) Daftar Hadir Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Jalan Tol Cileunyi – Sumedang - Dawuan Desa Bongkok, Kecamatan Paseh tanggal 01 Oktober 2020; (Bukti T.2-5)
- c) Kesepakatan dengan Pihak Yang Berhak tentang Bentuk Ganti Kerugian dituangkan ke dalam Berita Acara Kesepakatan. (Bukti T.2-6)

13. Bahwa kegiatan musyawarah dalam pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum adalah merupakan perintah dan amanat dari UU No. 02 Tahun 2012 jo. Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012, yang secara jelas dan lengkap berbunyi sebagai berikut:

- a) Pasal 37 UU No. 2 Tahun 2012:
  - (1) Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.

Halaman 51 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b) Pasal 68 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012:

(3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 65 ayat (1).

(4) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1).

c) Pasal 25 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012:

(2) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian.

14. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, diperoleh fakta-fakta hukum, dalil Permohonan Keberatan nomor 11 halaman 3 dari Pemohon Keberatan yang menyatakan bahwa Pemohon tidak mengetagui secara jelas dan terperinci jenis barang apa saja yang masuk terdaftar sebagai barang yang diganti rugi dan penilaian ganti rugi bangunan milik Pemohon tersebut tidak lengkap dan sangat jauh dibawah nilai wajar untuk bangunan pada lokasi milik Pemohon dalam musyawarah Nilai Penggantian Wajar Bidang per Bidang Tanah, adalah sebuah dalil yang tidak berdasarkan hukum.

Penjelasan:

- Terkait harga tanah, sesuai ketentuan Pasal 68 ayat 4 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012,

Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian dalam musyawarah;

- Adapun yang disepakati dalam musyawarah adalah mengenai BENTUK ganti kerugian, BUKAN BESARAN nilai ganti kerugian.

Kesepakatan dengan Pihak Yang Berhak tentang Bentuk Ganti Kerugian dituangkan ke dalam Berita Acara Kesepakatan;

- TIDAK ADA SATU PUN peraturan yang mewajibkan dibahasnya mengenai harga ganti rugi tanah, karena pasal 37 ayat 1 UU No. 02 Tahun 2012, bersifat ALTERNATIF, bukan KUMULATIF;

- Dengan demikian, TIDAK ADA UNSUR KESALAHAN dan/atau PELANGGARAN HUKUM yang dilakukan oleh pihak Termohon Keberatan III. Begitu pun juga, tidak ada unsur kesalahan dan/atau pelanggaran hukum yang dilakukan oleh pihak Termohon Keberatan I dan Termohon II;

Halaman 52 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



- Para Termohon Keberatan hanya melaksanakan dan/atau menjalankan peraturan perundang-undangan dalam kegiatan pembebasan tanah a quo. Oleh karena itu, telah menjadi fakta hukum, pihak Para Termohon Keberatan adalah pihak yang beritikad baik dan WAJIB dilindungi kepentingan hukumnya;

15. Bahwa Termohon Keberatan III menolak dengan tegas dan jelas dalil dari pemohon pada nomor 10 dan 11 halaman 3 yang menyatakan bahwa penilaian Ganti Kerugian yang dilakukan oleh KJPP ANDI TIFFANI & REKAN (Termohon II) terhadap tanah yang dimiliki oleh Pemohon dilakukan berdasarkan data yang tidak benar dikarenakan Termohon I tidak memberikan informasi yang lengkap terhadap bidang tanah yang dimiliki oleh Para Pemohon.

Dalil ini sangat tidak berdasar karena senyatanya Pemohon tidak mempunyai kompetensi, wewenang, pengalaman dan referensi yang dapat dipertanggung-jawabkan baik secara moral maupun secara hukum sebagai penilai pertanahan seperti yang dimiliki oleh KJPP ANDI TIFFANI & REKAN (Termohon II).

Fakta hukum tentang Penilai Pertanahan KJPP ANDI TIFFANI & REKAN (Termohon II) telah sesuai dengan:

a) Pasal 31 UU No. 02 Tahun 2012:

(1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; (Bukti T.2-7)

Pasal 32 UU No. 02 Tahun 2012:

(1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan;

b) Pasal 63 Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012:

(2) Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil pengadaan Jasa Penilai yang dilakukan oleh Instansi Yang Memerlukan Tanah; (Bukti T.2-8)

c) Pasal 65 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012:

(2) Dalam melakukan tugasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penilai atau Penilai Publik meminta peta bidang tanah, daftar nominatif dan data yang diperlukan untuk bahan penilaian dari Ketua Pengadaan Tanah;

d) Pasal 21 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No.05 Tahun 2012:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan penilai pemerintah yang sudah ditetapkan/memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian; (Bukti T.2-9)

16. Bahwa Pemohon Keberatan tidak menyampaikan fakta secara utuh dalam pengajuan Permohonan Keberatan a quo. Ada itikad tidak baik dari Pemohon dalam mengajukan Permohonan Keberatan a quo.

Pemohon Keberatan HANYA mendalilkan harga tanah yang terkena pembebasan tanah, TANPA menjelaskan unsur-unsur lain dalam penilaian/penaksiran ganti rugi yang dilakukan oleh Konsultan Jasa Penilai Publik (KJPP) Andi Tiffani & Rekan (Termohon II), seperti: nilai bangunan, nilai tanaman, nilai premium, nilai solatium, biaya pindah, biaya BPHTB, biaya notaris, dan kompensasi masa tunggu, yang besarnya bervariasi tergantung luas tanah, jenis tanah dan lokasi tanah.

Namun demikian, penjelasan lebih lanjut mengenai hal-hal tersebut adalah menjadi domain dari pihak KJPP Andi Tiffani & Rekan (Termohon II).

## C. PENUTUP

16. Bahwa tindakan Pemohon Keberatan yang menuntut besaran ganti rugi, yang tampak dari tabel berikut ini:

No.

Ganti Rugi KJPP Andi Tiffani dan Rekan

Ganti Rugi dalam Permohonan

1.

Rp. 456.213.941,-

(Pemohon)

Rp. 1.111.982.000,-

(Pemohon)

Adalah sebuah tuntutan yang berlebihan, tidak dapat dinalar secara sehat dan menciderai rasa keadilan dalam masyarakat. Terlebih lagi, tuntutan SEPIHAK dari Pemohon Keberatan tersebut adalah TANPA disertai referensi yang jelas, dan TANPA didukung oleh kompetensi, kewenangan dan pengalaman dari Pemohon Keberatan;

17. Bahwa Pihak Termohon III senyatanya adalah pihak yang beritikad baik dan tidak ada unsur kesalahan dan/atau Pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Termohon III maupun oleh Termohon I dan Termohon II. Dengan Demikian, kepentingan hukum

Halaman 54 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon III, Termohon I dan Termohon II WAJIB DILINDUNGI dalam pemeriksaan perkara a quo.

Pihak Para Termohon dalam perkara a quo, tidak dapat dibebani KEWAJIBAN hukum dan/atau kewajiban-kewajiban lain yang di luar wewenang, kompetensi dan tugas pokok fungsi dari Para Termohon;

18. Bahwa Pihak Termohon III menghimbau kepada Pemohon Keberatan untuk berpartisipasi secara positif dalam program pembangunan yang saat ini tengah digencarkan oleh Presiden Republik Indonesia, Bapak Joko Widodo dengan program NAWACITA nya.

Peran serta aktif dari seluruh masyarakat Indonesia (termasuk Pihak Pemohon Keberatan) akan sangat berpengaruh positif dalam mewujudkan Indonesia yang maju, adil dan makmur, sesuai amanat UUD 1945.

Berdasarkan uraian argumentasi, fakta-fakta hukum dan dasar-dasar hukum sebagaimana tersebut di atas, adalah beralasan hukum jika Termohon Keberatan III memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang dalam perkara No. 003/G/HHS//2020 untuk kiranya berkenan memutus dalam sebuah Putusan, hal-hal sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Permohonan Keberatan dari Pemohon Keberatan dalam perkara perdata Nomor 003/G/HHS//2020 ditolak untuk seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

2. Menyatakan Termohon III sebagai pihak yang beritikad baik dan Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan/atau Pelanggaran Hukum Dalam Bentuk Apapun dan Bagaimanapun Kepada Pemohon Keberatan dalam perkara a quo;

3. Menyatakan Proses Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Proyek Strategis Nasional Jalan Tol Cileunyi – Sumedang - Dawuan Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Sebagaimana Diatur Dalam UU No. 02 Tahun 2012 jo. Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012;

4. Menyatakan Pemohon Keberatan sebagai pihak yang tidak beritikad baik dalam perkara a quo;

5. Menghukum Pemohon Keberatan Untuk Membayar Keseluruhan Biaya Perkara Yang Timbul Dalam Perkara a quo.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

Halaman 55 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Atas nama Masdi NIK: 3211082912490001 yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda P-1 ;
2. Foto copy Kartu Keluarga (KK) No. 3211082101090002 yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda P-2 ;
3. Foto copy Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak an. Masdi yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda P-3 ;
4. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 10.16.13.01.1.00931 an. Masdi, telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda P-4 ;
5. Foto copy Resume Nilai Penggantian Wajar Bidang Per Bidang Tanah yang dikeluarkan oleh KJPP Andi Tiffani dan Rekan telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda P-5 ;
6. Surat Keterangan Usaha Nomor 500/186/DS/2 005/DS/2020 yang dikeluarkan oleh Desa Bongkok Kec. Paseh, Kab. Sumedang yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda P-6 ;
7. Foto copy Laporan Pembukuan Hasil Penjualan Air yang dikelola oleh Bapak Masdi tahun 2019 dan 2020 yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda P-7 ;
8. Foto copy Laporan Laba Rugi Perusahaan Air Minum merek AQUA dan laporan Laba Rugi Perusahaan Daerah Air Minum Pemerintah Kab. Temanggung Per 31 Desember 2019, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda P-8 ;
9. Foto copy Kumpulan Kwitansi pembelian bahan bangunan yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda P-9 ; (buktii surat belum lengkap) ;
10. Foto copy Putusan Nomor 2136 K/Pdt/2016 tanggal 29 Agustus 2016 yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda P-10 ;
11. Foto copy Modul tentang Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI dan SPI) Yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda P-11 ;
12. Foto copy Foto-foto Objek Lahan Milik Bapak Masdi dengan Nomor Bidang 216 yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya,

Halaman 56 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya bertanda P-12 ;

13. Foto copy 1 (satu) buah Disc yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda P-13 ;
14. Foto copy Salinan Undang-undang No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda P-14 ;
15. Foto copy Kwitansi pembayaran dari konsumen Air Bersih yang dikelola oleh Bapak Masdi, telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda P-15 ;
16. Foto copy Surat Pernyataan Lama Tinggal yang ditandatangani oleh Kepala Desa Bongkok, telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda P-16 ;

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup dan setelah dicocokkan surat bukti tersebut sesuai dengan aslinya kecuali bukti P – 8, P – 11, dan P – 14 yang merupakan Foto Copy dari Foto Copy dan tidak dapat ditunjukkan surat aslinya ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan dan menyerahkan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy dari fotocopy Pernyataan Penunjukan Batas atas nama Masdi NIB216 yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.I-1 ;
2. Foto copy dari fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Masdi yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.I-2 ;
3. Foto copy dari fotocopy Surat Pernyataan atas nama Masdi yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.I-3 ;
4. Foto copy dari fotocopy Surat Persetujuan atas nama Masdi yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.I-4 ;
5. Foto copy dari fotocopy Daftar Nominatif tanaman atas nama Masdi yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.I-5 ;
6. Foto copy dari fotocopy Data Inventarisasi dan identifikasi bangunan atas nama Masdi yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.I-6 ;

Halaman 57 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy dari fotocopy Surat Pernyataan atas nama Masdi yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.I-7 ;
8. Foto copy dari fotocopy Surat Pernyataan Kepemilikan Bangunan atas nama Masdi yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.I-8

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup dan setelah dicocokkan bukti TI-1 sampai dengan TI-8 merupakan Foto Copy dari Foto Copy dan tidak dapat ditunjukkan surat aslinya ;

Tergugat II

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II telah mengajukan dan menyerahkan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy dari fotocopy Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-1 ;
2. Fotocopy dari fotocopy Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-2 ;
3. Fotocopy dari fotocopy Peraturan Presiden No 71 tahun 2012, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-3 ;
4. Fotocopy dari fotocopy Penetapan KJPP dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumedang, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-4 ;
5. Fotocopy dari fotocopy Laporan Penilaian Objek Pengadaan Tanah (Appraisal) Penambahan Lahan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan II dari KJPP Andi Tiffani dan Rekan, dengan Nomor Laporan : 00069/2.0157-00/PI/11/0400/1/IX/2020, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-5 ;
6. Fotocopy dari fotocopy Peta Bidang dan Daftar Nominatif, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-6 ;
7. Fotocopy dari fotocopy SPI 204 dan PPI 04, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-7 ;
8. Fotocopy dari fotocopy Biaya Tehnis Bangunan (BTB) MAPPI, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-8 ;

Halaman 58 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy dari fotocopy PPI 04 Butir 4.2-g)1, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-9 ;
10. Fotocopy dari fotocopy Lembar Pendapatan Usaha, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-10 ;
11. Fotocopy dari fotocopy Surat Keterangan Transaksi Harga Tanah, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-11 ;
12. Fotocopy dari fotocopy Foto Aset, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-12 ;
13. Fotocopy dari fotocopy Bukti Pembanding Tanah, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-13;
14. Fotocopy dari fotocopy Pedoman Penilaian Indonesia (PPI 04) Point 4.2.K yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-14 ;
15. Fotocopy dari fotocopy Pedoman Penilaian Indonesia (PPI 04) Pasal 4.2 Point g.5.a, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-15 ;
16. Fotocopy dari fotocopy Biaya Pindah, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-16 ;
17. Fotocopy dari fotocopy Solatium, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-17 ;
18. Fotocopy dari fotocopy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 32 Ayat 1, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-18 ;
19. Fotocopy dari fotocopy Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 Pasal 88 ayat 1, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-19 ;
20. Fotocopy dari fotocopy Bunga Deposito, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-20 ;
21. Fotocopy dari fotocopy Index Properti Residential, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-21;
22. Fotocopy dari fotocopy Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.300-pemksm/2019, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-22;
23. Fotocopy dari fotocopy surat masa tunggu pembayaran, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.II-23;

Halaman 59 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup dan setelah dicocokkan surat bukti tersebut sesuai dengan aslinya kecuali bukti TII-1, TII-2, TII-3, TII-4, TII-6, TII-8, TII-9, TII-10, TII-11, TII-12, TII-13, TII-16, TII-17, TII-18, TII-19, TII-20, TII-21, TII-22, dan TII-23 yang merupakan Foto Copy dari Foto Copy dan tidak dapat ditunjukkan surat aslinya ;

Tergugat III

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat III telah mengajukan dan menyerahkan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy dari fotocopy Peraturan Presiden RI No 56 tahun 2018 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden No. 03 tahun 2016 tentang percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.3-1 ;
2. Fotocopy dari fotocopy Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI No. 300/KPTS/M/2020 tanggal 30 Maret 2020 dalam kapasitasnya sebagai instansi yang memerlukan tanah, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.3-2 ;
3. Fotocopy dari fotocopy Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 620/Kep.300-Pemksm/2018 tanggal 26 April 2019 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.3-3 ;
4. Fotocopy dari fotocopy Surat Undangan Musyawarah No. 379/12.-32.11/FP/IX/2020 tanggal 29 September 2020, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.3-4 ;
5. Fotocopy dari fotocopy Daftar Hadir Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan desa Bongkok, Kecamatan Paseh tanggal 1 Oktober 2020, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.3-5 ;
6. Fotocopy dari fotocopy Surat Berita Acara Kesepakatan, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.3-6 ;
7. Fotocopy dari fotocopy Pasal 31 UU No. 02 Tahun 2012, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.3-7 ;
8. Fotocopy dari fotocopy Pasal 63 Peraturan Presiden No. 99 tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.3-8 ;

Halaman 60 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy dari fotocopy Pasal 21 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 05 Tahun 2012, yang telah diberi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya bertanda T.3-9

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup dan setelah dicocokkan surat bukti tersebut sesuai dengan aslinya kecuali bukti TIII-1, TIII-3, TIII-4, TIII-5, TIII-7, TIII-8, dan TIII-9 yang merupakan Foto Copy dari Foto Copy dan tidak dapat ditunjukkan surat aslinya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi untuk menguatkan gugatannya di depan persidangan dimana sebelum memberikan keterangan di persidangan, saksi-saksi terlebih dahulu di sumpah menurut agama dan kepercayaannya masing-masing, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

**1. Agus Cahya Nugraha :**

- Bahwa saksi aksi kenal dengan Penggugat sejak saksi mengantarkan investor yang akan membeli rumah milik Penggugat ;
- Bahwa saksi bertemu dengan Penggugat pada tahun 2016 ;
- Bahwa saksi mendengar berapa investor menawar rumah milik Penggugat dengan harga Rp. 3000.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tetapi Penggugat tidak mau karena rumah dan tanah miliknya itu merupakan tempat usahanya ;
- Bahwa di tanah milik Penggugat itu ada sumber mata air yang berpotensi besar untuk dijadikan sumber pendapatan ;
- Bahwa setahu saksi dimana investor berniat membeli tanah dan bangunan milik Penggugat itu dengan pertimbangan selain adanya sumber air, Investor juga tahu kalau tanah milik Penggugat berpeluang terkena jalur Tol Cisumdawu ;
- Bahwa lokasi sumber mata air milik Penggugat berada di belakang rumah Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi dimana Penggugat memanfaatkan sumber mata air tersebut dengan menjual air yang keluar dari mata air itu kemudian membuat bak penampungan kemudian airnya disalurkan ke masyarakat sekitar dengan menggunakan pipa air dan selang ;
- Bahwa kabar dari Penggugat dimana air yang diusahakannya itu sudah dinikmati oleh hampir 10 (sepuluh) keluarga ;
- Bahwa setahu saksi dimana pernah investor mengajak salah seorang pegawai PDAM Sumedang untuk mengukur debit air tersebut dan menurutnya sumber mata air milik Pemohon Keberatan itu bisa memenuhi kebutuhan air untuk 400 (empat ratus) rumah karena melimpahnya air di sumber mata air itu ;

Halaman 61 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sempat datang lagi sekitar tahun 2017 ke rumah Penggugat tetapi jawaban dari tetap tidak dijual ;
- Bahwa saksi berprofesi selain pengusaha ikan, pemborong rumah dan sempat menjadi calon kepala Desa ;
- Bahwa tempat tinggal saksi berjauhan dengan rumah tempat tinggalnya Penggugat kurang lebih 10 (sepuluh) meter dimana saksi tinggal di Legok sedangkan Penggugat tinggal di daerah Bongkok ;
- Bahwa saksi maupun Investor yang berniat membeli tanah dan bangunan milik Penggugat itu tidak sampai membicarakan soal surat-surat kepemilikan berhubungan tanah dan bangunan milik Penggugat itu tidak dijual;
- Bahwa saksi hanya mengantarkan ke rumah Penggugat saja tidak ke rumah tetangga-tetangga Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi dimana sumber mata air tersebut sudah ditampung dan disalurkan ke masyarakat dengan menggunakan selang dan paralon ;
- Bahwa saksi dengar masyarakat sudah biasa membayarnya kepada Penggugat ;
- Bahwa investor yang datang ke rumah saksi dan minta agar diantarkan ke rumah milik Pemohon Keberatan ;
- Bahwa setahu saksi dimana Pondasi rumah Penggugat itu ceker ayam, atap genting biasa, lantai keramik dan tembokan dindingnya full bata ;
- Bahwa saksi tidak mengerti dengan spesifikasi bangunan rumah milik Penggugat ;
- Bahwa saksi bisa mengetahui kalau rumah Penggugat itu pondasinya adalah ceker ayam Karena rumah Penggugat tersebut berdiri diatas tanah yang agak tinggi sehingga saksi beranggapan kalau pondasinya tidak menggunakan ceker ayam makanya bangunan tersebut akan roboh ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jumlah uang ganti rugi yang akan diterima oleh Penggugat sehubungan rumah dan lahannya terkena proyek jalan Tol ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut ;
- Bahwa Investor yang saksi antar itu sudah mengetahui keadaan rumah dan tanah milik Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi dimana ada 10 (sepuluh) buah rumah yang berada di sekitar rumah Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga pasaran atas rumah milik Penggugat saat itu ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa penghasilan perbulan yang diterima oleh Penggugat dari penjualan air

Halaman 62 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bisa mengetahui kalau air yang diusahakan oleh Penggugat dapat memenuhi 400 (empat ratus) KK setelah mendengar dari salah seorang pegawai PDAM kabupaten Sumedang yaitu Sdr. Ade yang diajak oleh Investor ketika mengukur debit air yang keluar dari sumber mata air milik Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak bisa menilai harga bangunan milik Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi di atas tanah milik Penggugat itu ada tumbuh pepohonan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa penghasilan perbulan yang diterima oleh pemohon Keberatan dari penjualan air ;

## 2. Odang Sukmana :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak saksi masih kecil ;
- Bahwa tempat tinggal Penggugat berdekatan dengan tempat tinggal orang tua saksi ;
- Bahwa seingat saksi rumah Peenggugat itu dibangun sekitar 15 (lima belas) tahun yang lalu ;
- Bahwa setahu saksi dimana bangunan rumah milik Penggugat itu permanen ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau rumah tinggal serta lahan tanah milik Peenggugat itu akan terkena proyek tol ;
- Bahwa saksi sempat ngobrol dengan Penggugat dimana waktu itu Penggugat mengeluhkan soal nilai uang ganti rugi yang nilainya tidak sesuai dengan keinginannya ;
- Bahwa seingat saksi di lahan milik Penggugat itu selain tempat tinggal permanen yang ditempati oleh Penggugat dan keluarganya ada juga kandang domba, kandang ayam dan bak penampungan air ;
- Bahwa setahu saksi ada kurang lebih 10 (sepuluh) kepala keluarga yang tinggal di lingkungan itu ;
- Bahwa setelah saksi berumah tangga kemudian saksi pindah dari rumah orang tua ke dusun lain tapi masih satu desa dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau air yang keluar dari sumber mata air itu ditampung menggunakan bak penampungan dan disebarakan ke masyarakat menggunakan paralon ;
- Bahwa masyarakat yang menikmati air tersebut membayarnya kepada Peenggugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui surat-surat kepemilikan rumah dan lahan milik Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ukuran rumah serta luas lahan milik Penggugat ;

Halaman 63 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk menuju ke rumah Pemohon itu hanya bisa oleh kendaraan roda dua saja ;
- Bahwa saksi tidak menggunakan air yang disalurkan oleh Penggugat karena di dusun saksi juga terdapat sumber mata air umum yang debit airnya cukup besar ;
- Bahwa saksi mengetahui sejak kapan Pemohon Keberatan mulai mengkomersilkan air ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui usaha air bersih yang dilakukan oleh Penggugat itu melibatkan pihak lain ;
- Bahwa setahu saksi dimana Penggugat yang memasang paralon dari bak penampungan air milik Penggugat hingga sampai ke rumah-rumah warga ;
- Bahwa setahu saksi dimana pipanya sampai juga ke dusun saksi tetapi saksi tidak pasang karena sudah menyambunginya dari sumber mata air umum yang ada disekitar tempat tinggal saksi ;
- Bahwa setahu saksi dimana Penggugat memelihara baik domba maupun ayam itu untuk memenuhi kebutuhannya sendiri bukan sengaja untuk dikomersilkan artinya saat pemohon butuh uang baru ia menjual peliharaannya tersebut ;
- Bahwa setahu saksi dimana Penggugat semasa mudanya pernah bekerja di kantor Desa tetapi setelah usianya menua kegiatan sehari-harinya selain mengurus ternak peliharaannya juga mengatur air yang disalurkan kepada warga ;

Menimbang, bahwa untuk membantah semua dalil-dalil gugatan Penggugat dimana Tergugat II telah mengajukan ahli di depan persidangan dimana sebelum memberikan pendapat sesuai dengan keilmuan dan pengetahuannya, ahli terlebih dahulu di sumpah menurut agama dan kepercayaannya yang pada pokok berpendapat sebagai berikut :

## **1. Fahmi Hasan :**

- Bahwa saksi masih aktif di bidang Jasa Penilaian Publik ;
- Bahwa saksi memiliki gelar akademis Magister proferti lulusan Universitas Gajah Mada ;
- Bahwa proyek Tol yang dinilai oleh saksi diantaranya Proyek Tol Pandaan Malang, Tol Sukabumi dan Tol Medan-Binjai ;
- Bahwa Payung hukum Jasa Penilai Publik diantaranya PMK No. 101 Tahun 2014, UU No. 2 Tahun 2012, Perpres 71 Tahun 2012 ;
- Bahwa Untuk pengadaan lahan bagi pagi proyek pemerintah sudah diatur didalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) 204 ;
- Bahwa Nilai Penggantian wajar sesuai SPI 204 terdiri dari Nilai Fisik dan Nilai Non Fisik. Nilai fisik dimaksud seperti tanah, bangunan dan tanaman sedangkan nilai non

Halaman 64 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fisik berupa Solatium, biaya kehilangan usaha, biaya pindah, biaya transaksi, beban masa tunggu dan bunga masa tunggu ;

- Bahwa Untuk menilai harga tanah digunakan pendekatan pasar dimana penilai mengumpulkan informasi transaksi jual beli tanah warga di sekitar tempat itu minimal 3 (tiga) data pembanding, hal tersebut sesuai dengan Peraturan Bapepam VIII c4. *Dalam penilaian bangunan* yang terkena proyek nasional didasarkan kepada Biaya Teknis Bangunan (BTB) mappi pada tanggal yang bersangkutan dan *untuk penilaian tanaman* Penilai Publik mengacu kepada standar harga tanaman yang dikeluarkan Dinas Pertanian dan Perkebunan dan apabila ada jenis tanaman yang tidak terdapat didalam surat itu maka ganti rugi disesuaikan dengan harga pasar tanaman tersebut ;
- Bahwa Pembayaran nilai non fisik harus sesuai dengan tabel SPI 04 (PPI 04) point f memperoleh komponen non fisik premium yang meliputi : Solatium, biaya kehilangan usaha, biaya pindah, biaya transaksi, beban masa tunggu dan bunga masa tunggu ;
- Bahwa Premium solatium adalah kompensasi yang diberikan kepada pemilik rumah tinggal atas kerugian non finansial dikarenakan harus pindah akibat adanya pengambil alihan tanah untuk kepentingan umum ;
- Bahwa Pemilik tanah yang diganti rugi akan memperoleh penggantian biaya PPAT dan pajak BPHTB dari nilai fisik tanah dikarenakan ketika pemilik tanah mendapat penggantian tanahnya dari pemerintah diasumsikan pemilik lahan itu akan mencari pengganti tanah sehingga ketika akan melakukan transaksi biaya untuk PPAT dan pajak BPHTB sudah digantikan oleh pemerintah ;
- Bahwa Penerapan kerugian kehilangan pekerjaan didasarkan atas kegiatan usaha yang dilakukan apakah sifatnya permanen, pribadi, badan usaha. Kehilangan potensi usaha yang sifatnya permanen seperti tempat jualan, rumah makan, toko dapat dipertimbangkan rata-rata 3 (tiga) bulan, yang sifatnya Pribadi seperti penjahit, tukang cukur dapat dipertimbangkan rata-rata 6 (enam) bulan dan yang sifatnya Badan Usaha seperti Industri, Perumahan dapat diperhitungkan selama rata-rata 6 (enam) bulan ;
- Bahwa Kriteria Solatium bagi pemilik rumah yang masa tinggalnya kurang dari 4 (empat) tahun besaran kompensasinya 5 %, yang tinggal antara 4 (empat) sampai dengan 9 (Sembilan) tahun kompensasinya 10 %, masa tinggal 10 (sepuluh) tahun sampai dengan 19 (Sembilan belas) tahun sebesar 15 %, masa tinggal antara 20 (dua puluh) tahun sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun kompensasinya sebesar 20 % dan yang masa tinggalnya lebih dari 30 (tiga puluh) tahun besarannya 30 % dari nilai ganti rugi bangunannya ;

Halaman 65 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Jasa Penilai Publik secara berkala diperiksa oleh P2PK kementerian Keuangan sebagai induk Pembina Profesi Keuangan. Dalam kondisi tertentu Jasa Penilai Publik dapat diperiksa dan mempertanggungjawabkan pekerjaannya kepada Auditor Negara yaitu BPKP dan BPK, sehingga penilai dalam melakukan penilaiannya penuh kehati-hatian disebabkan itu merupakan pertanggungjawaban uang Negara ;
- Bahwa Penilaian atas usaha air minum yang bersumber dari mata air perhitungannya dengan menggunakan pembanding yang diperkuat dengan mengumpulkan keterangan dari kepala desa setempat mengenai pendapatan atas penerimaan penghasilan dari usaha tersebut yang diterima oleharganya ;
- Bahwa Jasa Penilai Publik baru bisa menentukan harga lokasi sejak diterimanya SK Gubernur ;
- Bahwa Ada kalanya hasil penilaian tersebut dari KJPP berbeda pendapat tetapi setiap hasil Penilaiannya itu yang pasti harus dapat dipertanggungjawabkan oleh setiap KJPP ;
- Xtream yang dimaksud oleh saksi adalah akses sarana dan prasarannya dimana keadaan pulau jawa dengan daerah-daerah yang berada luar pulau Jawa itu sangat berbeda sekali ;
- Bahwa Karena kontrak kerja KJPP hanya dengan Pemberi Tugas bukan dengan warga ;
- Bahwa Jasa Penilai Publik pada saat dilakukannya musyawarah dengan warga biasanya memberikan hasil resume penilaian bidang perbidang tanah yang nilainya sama dengan hasil laporan penilaian lengkap yang telah diberikan kepada Ketua Pelaksana (Pemberi Tugas) ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum di dalam Berita Acara persidangan dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhir persidangan kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan pada akhirnya memohon Keputusan kepada Majelis Hakim ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan keberatan Pemohon Keberatan adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Halaman 66 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara ini Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-16 dan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Agus Cahya Nugraha dan Odang Sukmana ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara ini Tergugat I mengajukan bukti surat yang diberi tanda TI-1 sampai dengan TI-8 namun tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara ini Tergugat II mengajukan bukti surat yang diberi tanda TII-1 sampai dengan TII-21 dan mengajukan ahli yang bernama Fahmi Hasan ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara ini Tergugat III mengajukan bukti surat yang diberi tanda TIII-1 sampai dengan TIII-9 namun tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak maka Majelis Hakim menentukan pokok perselisihan dan merupakan persoalan yang harus dijawab dan dibuktikan dalam perkara ini adalah :

- Keberatan terhadap penetapan yang dikeluarkan oleh Para Tergugat mengenai nilai ganti rugi yang berkaitan dengan nilai indikasi fisik berupa tanah, bangunan dan tanaman dan indikasi non-fisik+(beban dan bunga masa tunggu);

Menimbang, bahwa sebelum membahas pokok permasalahan didalam gugatan ini oleh karena didalam jawaban Tergugat II mengajukan eksepsi maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN DAN PENITIPAN GANTI KERUGIAN KE PENGADILAN NEGERI DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM menyatakan "pemeriksaan persidangan dilakukan tanpa pengajuan eksepsi, rekonvensi, replik, duplik, dan kesimpulan oleh para pihak" ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat II dalam perkara ini tidak akan dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Para Tergugat telah melakukan kesalahan dalam menetapkan nilai ganti kerugian atas indikasi fisik berupa tanah, bangunan, tanaman serta indikasi non fisik Penggugat yang menjadi pokok persoalan didalam gugatan ini, yakni sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap keberatan dari Penggugat terhadap besaran nilai ganti kerugian yang berkaitan dengan nilai indikasi fisik dan non-fisik yang telah di tetapkan tentu perlu dipertimbangkan terlebih dahulu **Kedudukan Hukum Penggugat**, yakni sebagai berikut :

Halaman 67 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 adalah tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, terminologi yang dipergunakan bagi pihak yang mengajukan keberatan adalah disebut sebagai Pemohon Keberatan, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 yang menentukan bahwa Pemohon Keberatan adalah pihak yang berhak yang mengajukan Keberatan ke pengadilan negeri yang terdiri atas perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang meliputi:

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang hak pengelolaan;
- c. nadzir untuk tanah wakaf;
- d. pemilik tanah bekas milik adat;
- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai tanah negara dengan iktikad baik;
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- h. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;

Hal tersebut di atas adalah sama pengertiannya dengan yang diatur dalam Pasal 17 Ayat (2) Peraturan Presiden (PERPRES) No. 71 Tahun 2012 jo. Perpres No. 40 Tahun 2014 jo. Perpres No. 99 Tahun 2014 jo. Perpres No. 30 Tahun 2015 jo. Perpres No. 148 Tahun 2015 ;

Menimbang, bahwa di dalam Undang-Undang (selanjutnya disebut UU) Nomor 2 Tahun 2012, angka 3 disebutkan bahwa Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Lebih lanjut pengertian pihak yang berhak diatur pula dalam PERPRES pada Pasal 1 angka 3 dengan pengertian yang sama dari yang diatur oleh UU ;

Menimbang, bahwa dalam Sistem Informasi Penelusuran Perkara (selanjutnya disebut SIPP) atau sistem *e-court*, menu pilihan untuk menjadi Pemohon Keberatan tidak tersedia, dan ini mengandung konsekuensi yaitu bahwa pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke pengadilan negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diajukan sama dengan perkara perdata biasa. Pengadilan tidak boleh menolak perkara untuk ditangani dengan alasan ketiadaan hukum. Terhadap perkara aquo, Pengadilan juga tidak boleh menolak permohonan pengajuan keberatan sebagaimana diatur dalam PERMA dengan alasan ketiadaan menu yang tersedia dalam SIPP/ sistem *e-court*.

Halaman 68 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu pengajuan perkara keberatan oleh Penggugat haruslah dapat diterima sebagaimana pengajuan perkara perdata biasa sambil menunggu perbaikan pada sistem SIPP/e-court dengan berlandaskan PERMA dan HIR sebagai hukum acaranya. Dengan demikian penyebutan Pemohon Keberatan sebagaimana dalam PERMA dan pendaftaran perkara *aquo* secara perdata melalui SIPP/e-court dengan sebutan Penggugat haruslah dinyatakan sama (Penggugat perkara *aquo* adalah Pemohon Keberatan) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu Bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, TI-1, TI-2, TI-3, TI-4, TI-6, TI-7, TI-8, TII-6, dan TII-10, hal ini menunjukkan bahwa Penggugat adalah seseorang yang berhak atas tanah yang terletak di **Dusun Godobos RT 009/ RW 003 Desa Bongkok Kecamatan Paseh Kabupaten Sumedang**. Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa kedudukan hukum Penggugat dihubungkan dengan UU, PERPRES dan PERMA adalah sah dan telah sesuai dengan peraturan yang ada ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Keberatan terhadap penetapan nilai ganti rugi yang berkaitan dengan nilai indikasi fisik dan non-fisik tentu harus memiliki **Tenggang Waktu dalam Pengajuan Keberatan**, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan yakni sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai waktu pengajuan keberatan, hal tersebut diatur dalam Pasal 38 Ayat (1) UU, Pasal 73 PERPRES dan Pasal 5 PERMA yang intinya ialah bahwa keberatan dapat diajukan paling lama 14 (empat) belas hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 dimana pada tanggal 01 Oktober 2020 telah dilakukan musyawarah bentuk ganti kerugian pengadaan tanah Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan yang bertempat di Balai Desa Bongkok Kecamatan Paseh Kabupaten Sumedang ;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan surat keberatannya tertanggal 15 Oktober 2020 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang tanggal 13 Mei 2016 di bawah Register Perkara No.27/Pdt.G/2020/PN Smd, sehingga setelah dihitung oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo*, hak Pemohon Keberatan untuk mengajukan keberatan ke pengadilan negeri masih dalam tempo waktu yang cukup yaitu sebelum 14 (empat belas) hari kerja, oleh karenanya permohonan keberatan ini dapat diterima untuk diperiksa di persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Keberatan terhadap penetapan yang dikeluarkan oleh Para Tergugat mengenai nilai ganti rugi yang berkaitan dengan nilai indikasi fisik dan non-fisik, yakni sebagai berikut :

Halaman 69 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menentukan nilai ganti rugi baik fisik maupun non-fisik harus terlebih dahulu ditentukan metode-metode yang digunakan penilai dalam melakukan penilaian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan SPI (Standar Penilaian Indonesia) 106 dimana penilai harus memberikan pertimbangan dalam menentukan pendekatan penilaian yang relevan dan tepat. Secara prinsip pendekatan penilaian-penilaian terdiri atas :

- Pendekatan Pasar ;

Menimbang, bahwa pendekatan pasar memberikan indikasi nilai dengan membandingkan aset dengan aset lainnya yang identik atau sebanding, dimana terdapat informasi harga ;

- Pendekatan Pendapatan ;

Menimbang, bahwa pendekatan pendapatan memberikan indikasi nilai dengan mengkonversi pendapatan, arus kas masa depan menjadi satu nilai saat ini. Pada pendekatan pendapatan nilai aset ditentukan referensi kepada pendapatan, arus kas atau penghematan biaya yang dihasilkan aset;

- Pendekatan Biaya ;

Menimbang, bahwa pendekatan biaya memberikan indikasi nilai menggunakan prinsip ekonomi bahwa pembeli akan membayar aset lebih dari biaya untuk mendapatkan aset dengan utilitas yang sama, baik melalui pembelian atau melalui pembuatan konstruksi dengan mengecualikan faktor-faktor seperti waktu yang tidak semestinya, ketidaknyamanan, risiko atau faktor-faktor lainnya. Pendekatan ini memberikan indikasi nilai dengan menghitung biaya pengganti atau reproduksi saat ini dari aset dan membuat pengurangan untuk kemunduran fisik dan seluruh bentuk keusangan lainnya yang relevan. Dalam penilaian perusahaan pendekatan biaya lazim dikenal sebagai pendekatan berbasis aset (*asset based approach*) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan yakni mengenai :

## **A. Indikasi Nilai kerugian Fisik**

Menimbang, bahwa berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) objek penilaian dalam penentuan kerugian fisik meliputi :

- a. Tanah ;
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah ;
- c. Bangunan ;
- d. Tanaman ;
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah seperti utilitas dan sarana pelengkap bangunan ;

Halaman 70 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya merasa keberatan terhadap nilai kerugian fisik berupa harga tanah, bangunan dan tanaman, maka Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

▪ **Tanah**

Menimbang, bahwa berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) didalam melakukan pendekatan penilaian terhadap nilai tanah menggunakan pendekatan pasar, dimana nilai tanah tidak seharusnya didasarkan pada harga yang diinginkan oleh penjual, namun lebih kepada harga yang wajar yang akan dibayarkan oleh pembeli yang sangat berkeinginan membeli kepada penjual yang berkeinginan menjual tetapi sangat berkeinginan menjual pada tanggal penilaian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) dimana hal-hal yang mempengaruhi nilai tanah antara lain lokasi, bentuk, lingkungan, kedekatan dengan faktor positif serta negatif maupun karakteristik lingkungan maupun transaksi/penawaran yang ada terhadap tanah pembandingan pada tanggal pembeli ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) dimana data pasar pada lokasi setempat dianalisis dalam rangka memberikan informasi pasar dan dapat menggunakan data pasar di lokasi lain dengan karakteristik sejeni sebagai data kontrol atau data lainnya yang belum tentu menggambarkan data pasar ;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan keberatan dengan penilaian harga tanah seperti yang dilakukan oleh Para Tergugat yang mana Penggugat membandingkan penilaian harga tanah yang telah ditetapkan oleh para Tergugat dengan bukti surat P-10 berupa Putusan No. 20/Pdt.Sus/2016/PN Smd tanggal 12 April 2016, yang mana Putusan Pengadilan Negeri tersebut dikuatkan kembali melalui Putusan Mahkamah Agung No. 2136 K/Pdt/2016 tanggal 29 Agustus 2016 mengenai nilai penggantian wajar bidang per bidang tanah sebesar Rp. 869.000,00 / m<sup>2</sup> untuk nilai pasar tanahnya yang mana tanah/ lahan tersebut sama-sama bukan berada dilokasi dipingir jalan raya, sehingga harga rata-rata tanah pada lokasi milik Penggugat tersebut adalah Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per meter persegi dengan demikian maka sangatlah wajar jika Pemohon agar nilai tanah tersebut disesuaikan dengan harga yang wajar yaitu Rp. 1.100.000 (satu juta rupiah) sehingga keseluruhan ganti rugi untuk tanah tersebut adalah 1.100.000 x luas tanah Pemohon 217 meter persegi atau sebesar Rp. 238.700.000 (dua ratus tiga puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan Bukti TII-5, TII-6, TII-11, TII-12 dan TII-13 dalam melakukan perhitungan nilai pasar tanah dengan metode pendekatan pasar dimana Tergugat II melakukan perbandingan pasaran data transaksi atau penawaran aset di

Halaman 71 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual antar warga di sekitar lokasi dimana pembandingnya paling sedikit berjumlah 3 (tiga) obyek tanah di sekitar tanah milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat dimana tiap-tiap nilai tanah berbeda-beda hal ini dipengaruhi oleh lokasi, bentuk, lingkungan, kedekatan dengan faktor positif serta negatif maupun karakteristik lingkungan maupun transaksi/penawaran yang ada terhadap tanah pembanding pada tanggal pembeli (sesuai dengan SPI 204) dan perhitungan nilai tanah yang dilakukan oleh Tergugat II dengan metode pendekatan pasar yang membandingkan data transaksi atau penawaran aset dijual antar warga di sekitar lokasi Penggugat hal ini di pandang telah cukup adil dan merata sehingga penilaian yang dilakukan oleh Tergugat II telah tepat dan tidak bertentangan dengan hukum ;

## ▪ Bangunan

Menimbang, bahwa Penggugat keberatan dengan nilai ganti rugi bangunan yang ditetapkan oleh Termohon II dan disampaikan oleh Termohon I karena Termohon II tidak mencantumkan daftar inventerisir harga ganti rugi barang bangunan secara rinci bangunan tersebut sehingga Pemohon tidak mengetahui secara jelas dan terperinci jenis barang apa saja yang masuk terdaftar sebagai barang yang diganti rugi dan menurut penilaian kami nilai ganti rugi bangunan milik Pemohon tersebut tidak lengkap dan sangat jauh dibawah nilai wajar untuk bangunan pada lokasi milik Pemohon. Harga yang wajar untuk membangun rumah yang layak pada saat ini adalah Rp. 250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta) sebagaimana bukti surat P-9 A sampai dengan P-9 I-I dengan rincian sebagai berikut:

- Membutuhkan 10 orang pekerja bangunan dengan upah Rp. 150.000/ hari dan membutuhkan waktu 56 hari untuk membangun rumah tersebut maka jika kita hitung  $10 \times 150.000 \times 56 = \text{Rp. } 84.000.000,-$  (delapan puluh empat juta rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 84.000.000.(delapan puluh empat juta rupiah) ;
- Melakukan pematangan tanah (pemadatan, meratakan tanah) seluas 217 meter persegi, dengan biaya alat dan upah buruh sebesar Rp. 35.000.000. (tiga puluh lima juta rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 35.000.000.(tiga puluh lima juta rupiah) ;
- Membutuhkan batu bata sebanyak 10.000 batu bata dengan harga per bijinya Rp. 750, maka jika kita hitung  $10.000 \times 750 = \text{Rp. } 7.500.000$  (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 7.500.000. (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;
- Membutuhkan batu kali (batu pecahan besar) untuk pondasi bangunan sebanyak 4 truk dengan harga 1 truk nya Rp.  $1.000.000 \times 4 = \text{Rp. } 4.000.000.$  (empat juta rupiah) , maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 4.000.000. (empat juta rupiah) ;

Halaman 72 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membutuhkan batu split (batu pecahan kecil) untuk beton pondasi sebanyak 12 kubik dengan harga Rp. 200.000 x 12 = Rp. 2.400.000 (dua juta empat ratus ribu rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 2.400.000. (dua juta empat ratus ribu rupiah);
- Membutuhkan pasir guna membangun rumah hunian sebanyak 36 kubik dengan harga Rp. 170.000./kubik x 36 = Rp. 6.120.000.(enam juta seratus dua puluh ribu rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 6.120.000. (enam juta seratus dua puluh ribu rupiah);
- Genteng tanah liat press sebanyak 1000 buah maka jika dihitung 1000 x 1500 = Rp. 1.500.000. (satu juta lima ratus ribu rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 1.500.000. (satu juta lima ratus rupiah);
- Membutuhkan rangka besi untuk membuat pondasi beton dan tiang beton sebanyak 30 batang rangka besi dengan harga 1 rangka besinya sebesar Rp. 150.000. x 30 = Rp. 4.500.000. (empat juta lima ratus ribu rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 4.500.000. (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Membutuhkan semen 200 bal dengan harga per bal Rp. 55.000 maka jika kita hitung 200 x 55.000 = Rp. 11.000.000.- (sebelas juta rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 11.000.000. (sebelas juta rupiah);
- Membutuhkan lantai kramik 50 cm x 50 cm sebanyak 100 dus dan haraga Rp. 90.000/ dus maka jika dihitung 100 x Rp. 90.000 = Rp. 9.000.000. (sembilan juta rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 9.000.000. (sembilan juta rupiah);
- Membutuhkan kayu untuk rangka atap sebanyak 5 meter kubik dengan harga kayu per kubik Rp. 2.000.000 x 5 = Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 10.000.000. (sepuluh juta rupiah).;
- Membutuhkan kayu triplek untuk plafon atap rumah 20 lembar dengan harga 1 lembarnya Rp. 122.000 x 20 = Rp. 2.440.000. (dua juta empat ratus empat puluh ribu rupiah.)), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 2.440.000. (dua juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);
- Membutuhkan cat tembok sebanyak 100 kg dan 20 kg cat minyak/kayu, harga cat tembok per kg dengan harga Rp. 32.000 x 100 = Rp. 3.200.000. (tiga juta dua ratus ribu rupiah) dan 20 x 50.000 = Rp. 1.000.000.(satu juta rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan 3.200.000. + 1.000.000. = Rp. 4.200.000. (empat juta dua ratus ribu rupiah);
- Membutuhkan 11 kusen kayu dan 11 pintu kayu, harga 1 kusen kayu dan 1 pintu kayu seharga Rp.1.500.000. maka jika dihitung Rp. 1.500.000 x 11 = Rp. 16.500.000 ( enam belas juta lima ratus ribu rupiah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 16.500.000. (enam belas juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 73 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membutuhkan 6 kusen jendela dan 2 daun jendela, harga kusen jendela Rp. 600.000/ kusen dan daun jendela Rp. 400.000./daun jendela, maka jika dihitung  $6 \times \text{Rp. } 600.000 = \text{Rp. } 3.600.000$ ,  $2 \times \text{Rp. } 400.000 = \text{Rp. } 800.000$ . maka membutuhkan biaya Rp.  $3.600.000 + \text{Rp. } 800.000 = \text{Rp. } 4.400.000$ . (empat juta empat ratus ribu rupiah) ), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 4.400.000. (empat juta empat ratus ribu rupiah) ;
- Handel pintu (gagang pintu) harga wajar adalah Rp. 120.000. x 11 pintu = Rp. 1.320.000. (satu juta tiga ratus dua puluh ribu) ), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 1.320.000. (satu juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) ;
- Kaca jendela yang gelap yang sejenis dan sebanyak yang terpasang dirumah pemohon harus mendapatkan ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000. (satu juta rupiah) ), maka ganti rugi yang harus dibayarkan Rp. 1.000.000. (satu juta rupiah) ;
- Loster pentilasi udara 10 buah dengan harga Rp. 20.000 per buah), maka ganti rugi yang harus dibayarkan  $10 \times \text{Rp. } 20.000 = \text{Rp. } 200.000$ . (dua ratus ribu rupiah) ;
- Pompa air listrik dua buah. Harga pompa air listrik yang sejenis milik pemohon beserta pemasangannya adalah 1.500.000 per satu pompa listrik. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk pompa listrik adalah sebesar Rp.  $2 \times 1.500.000$  yaitu Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) ;
- Septic Tank 1 unit. Untuk membangun septic tank sejenis milik pemohon dibutuhkan biaya 3.100.000,- per satu septic tank. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk Septic Tank adalah sebesar Rp. 3.100.000. (tiga juta seratus ribu rupiah) ;
- Bak penampungan air 1 buah. Untuk membangun bak kontrol sejenis milik Pemohon dibutuhkan biaya Rp. 2.000.000 per satu bak . Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk Bak air adalah sebesar Rp. 2.000.000. (dua juta rupiah) ;
- Kolam ikan + 2 meter x 4 meter membutuhkan biaya sebesar Rp. 1.500.000. (satu juta lima ratus ribu rupiah) ) dan kandang domba terdiri dari bahan kayu dan peralatan yang lainnya membutuhkan biaya untuk pembuatan sebesar Rp. 1.000.000.(satu juta rupiah) maka ganti rugi yang harus dibayarkan  $1.500.000. + 1.000.000. = \text{Rp. } 2.500.000$ . (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;
- Saluran Air PVC 1/2" sepanjang 200 meter. Harga saluran air PVC sejenis milik Pemohon harga normal adalah Rp. 8000 (dua puluh dua ribu rupiah) per meter. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk saluran air PVC 1/2" adalah sebesar Rp.  $8000 \times 200$  yaitu Rp. 1.600.000 (satu juta enam ratus ribu rupiah) ;
- Saluran Air PVC 2" sepanjang 20 meter. Harga saluran air PVC sejenis milik pemohon adalah 80.000 rupiah per meter. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi saluran

Halaman 74 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

air PVC 2" adalah sebesar Rp. 80.000 X 20 yaitu Rp. 1.600.000 (satu juta enam ratus ribu rupiah) ;

- Listrik 900 VA. Biaya pasang sambungan listrik 900 VA adalah Rp. 4.200.000 (empat juta dua ratus ribu rupiah) per sambungan. Dengan demikian maka seharusnya ganti rugi untuk pemasangan listrik baru adalah sebesar Rp. 4.200.000. (empat juta dua ratus ribu rupiah) ;
- Peralatan listrik seperti saklar, piting lampu, kabel dan lampu, maka seharusnya ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000. ( satu juta rupiah) ;
- Paku, engsel pintu, pacul, pemotong kayu dan besi dan peralatan-peralatan lainnya yang diperlukan sebesar Rp. 5.000.000. (lima juta rupiah) ;
- Ongkos oprasional, sewa alat dan sewa kendaraan pengangkut bahan bangunan Rp. 21.000.000. (dua puluh satu juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah melakukan penilaian bangunan berdasarkan BTB (Biaya Teknis Bangunan) MAPPI sebagaimana bukti TII-8, TII-5 dan TII-6 ;

Menimbang, bahwa Tergugat II didalam jawabannya menyampaikan dasar penilaian bangunan dihitung berdasarkan BTB (Biaya Teknis Bangunan) MAPPI dimana di dalam BTB MAPPI telah diperhitungkan tentang biaya langsung, biaya tidak langsung dari membangun suatu bangunan. Kondisi bangunan dan spesifikasinya dari bangunan juga sudah diperhitungkan didalamnya ;

Menimbang, bahwa dalam melakukan penilaian bangunan digunakan pendekatan biaya yaitu terlebih dahulu dihitung biaya pengganti baru dari bangunan tersebut kemudian dikurangi dengan penyusutan fisik sesuai dengan kondisi pada saat penilaian ;

Menimbang, bahwa biaya pengganti baru adalah biaya yang harus dikeluarkan untuk mendirikan/menggantikan baru properti yang di nilai, dihitung berdasarkan harga pada setempat saat ini yang meliputi harga material, upah kerja, biaya supervisi, biaya tak terduga, biaya jasa kontraktor, arsitek dan konsultan teknik termasuk pengeluaran-pengeluaran lainnya, biaya pengurusan dan pemasangan, jikalau ada tetapi tidak termasuk upah lembur serta premi untuk bahan penilaian terhadap bangunan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat dimana penilaian bangunan menggunakan pendekatan biaya tentu indikasinya nilai biaya pengganti baru atas bangunan dapat menggunakan biaya dan teknis bangunan yang dikeluarkan oleh asosiasi profesi penilai sehingga oleh karena Tergugat II dalam melakukan penilaian bangunan dengan menggunakan pendekatan biaya yang mana tolak ukurnya adalah BTB (Biaya Teknis Bangunan) MAPPI dengan demikian Tergugat II telah tepat didalam penilaiannya ;

Halaman 75 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



## ▪ **Tanaman**

Menimbang, bahwa berdasarkan Pedoman Penilaian Indonesia (PPI) 04 dimana apabila salah satu kerugian fisik berupa objek penilaian adalah tegakkan tanaman maka asumsi harga satuan dalam menghitung indikasi kerugian atas tanaman tersebut berasal dari harga satuan berdasarkan ketentuan pemerintah setempat sebagaimana bukti TII-14 ;

Menimbang, bahwa didalam jawaban Tergugat II dimana penilaian ganti kerugian tanaman mengacu pada standar harga tanaman yang dikeluarkan dinas pertanian dan perkebunan sesuai dengan bukti TII-5 ;

Menimbang, bahwa Penggugat keberatan atas nilai ganti rugi fisik berupa tanaman sebesar Rp.3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) namun Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti untuk membuktikan hal tersebut maka Majelis Hakim menyatakan Tergugat II telah adil dan wajar menilai ganti rugi tanaman dengan menggunakan metode pendekatan pasar dengan mengacu pada nilai pasar dari tanaman sesuai SK Bupati Sumedang atau Dinas Pertanian Kabupaten Sumedang ;

## **B. Indikasi Nilai Non Fisik**

Menimbang, bahwa berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) mengenai kerugian non fisik meliputi:

1. Kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan premium serta diukur dalam bentuk uang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Penggantian ini dapat meliputi hal-hal yang berkaitan dengan:

- a. Kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi (dengan memperhatikan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 33 huruf f berikut penjelasannya) ;
  - b. Kerugian emosional (solatium), merupakan kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik (dengan memperhatikan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 butir 10, Pasal 2 berikut penjelasannya dan Pasal 9 ayat 2) ;
  - c. Hal-hal yang belum diatur pada butir a dan b diatas dapat diantisipasi berdasarkan dokumen perencanaan yang berlaku sehingga penilaian dapat mempertimbangkan besaran premium atas kerugian non fisik terkait
2. Biaya transaksi, asumsi dasar yang dibentuk dari sejumlah biaya perpindahan, pemotongan pajak/BPHTB, PPAT. Bila tidak diatur lain, prinsip dasar yang dapat diambil seharusnya mengikuti SPI ini dan atau pedoman penilaian atau juknis yang berhubungan dengan standar ini ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Kompensasi masa tunggu, yaitu sejumlah dana yang diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran ganti kerugian ;
4. Kerugian sisa tanah adalah turunnya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah. Dalam hal Sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya penggantian atas keseluruhan bidang tanah diperhitungkan apabila didasarkan pada kesepakatan tertulis dengan Pemberi Tugas dan merujuk kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
5. Kerusakan fisik lain misalnya bagian bangunan yang terpotong akibat pengadaan tanah sehingga membutuhkan biaya perbaikan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya ;  
Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya keberatan nilai ganti rugi non fisik maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan premium serta diukur dalam bentuk uang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, meliputi :

▪ **Kerugian kehilangan pendapat usaha**

Menimbang, bahwa menurut Pedoman Penilaian Indonesia (PPI) 04 dimana penerapan kerugian kehilangan pekerjaan atau bisnis termasuk alih profesi berdasarkan :

- a. Kegiatan usaha atau bisnis yang dilakukan
  1. Permanen; seperti tempat jualan, warung, rumah makan atau sejenisnya ;
  2. Pribadi atau profesi: seperti penjahit pakaian, pertukangan, ahli potong rambut atau sejenis lainnya ;
  3. Badan usaha atau entitas, seperti pabrik atau kawasan industri yang sedang dalam pengembangan atau telah dikembangkan ;
- b. Keharusan pemilik usaha atau pekerja pindah ke tempat lain :
  1. Untuk kategori butir 1.a.1) kerugian non fisik dapat dihitung berdasarkan potensi pendapat usaha (pendapatan bersih ditambah dengan kewajiban beban biaya usaha yang perlu ditanggung selama perpindahan, seperti biaya karyawan tetap) bila tidak diatur lain, lama kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 3 (tiga) bulan ;
  2. Untuk kategori butir 1.a.2) kerugian non fisik dapat dihitung didasarkan potensi penghasilan dari pekerja/profesi pada bulan terakhir, yang diperkirakan akan hilang selama kepindahan/mencari tempat baru. Bila tidak diatur lain, lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 6 (enam) bulan ;
  3. Untuk kategori butir 1.a.3) tidak termasuk kawasan perumahan atau industri, kerugian non fisik dapat dihitung berdasarkan potensi penghasilan rata-rata periode terakhir

Halaman 77 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau keuntungan yang diperkirakan akan hilang selama kepindahan, dan didasarkan kepada analisis yang wajar sesuai dengan jenis kegiatan yang dijalankan. Lama masa kepindahan bila tidak diatur lain selama rata-rata 6 (enam) bulan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 dan TII-10 dimana Penggugat memiliki usaha permanen berupa penjualan/penyedia air bersih sebagaimana point 1 pada Pedoman Penilaian Indonesia (PPI) 04 selanjutnya Penggugat didalam gugatannya merasa keberatan mengenai penilaian penghasilan usaha yang ditetapkan oleh Tergugat II sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) yang mana seharusnya sebesar Rp.8.550.000,- (delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana bukti P-7 dan P-15 ;

Menimbang, bahwa Tergugat II didalam jawabannya dimana Tergugat II didalam melakukan penilaian dengan melakukan perhitungan pendapatan bersih dari Penggugat sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) berdasarkan keterangan dari Kepala Desa sesuai bukti TII-10 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas terjadi perbedaan antara penghasilan bersih yang diajukan oleh Pemohon sebesar Rp.8.550.000,- (delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) dengan keterangan Kepala Desa Bongkok sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) maka Majelis Hakim menilai dimana pinilai/Tergugat II tidak semata-mata melakukan penilaian perhitungan bersih dari usaha Penggugat hanya dari keterangan Penggugat namun harus di selaraskan/dihubungkan dengan keterangan dari Kepala Desa setempat oleh karena itu dengan adanya keterangan dari kepala Desa tempat Penggugat yakni Desa Bongkok mengenai penghasilan bersih terhadap usaha Penggugat maka Tergugat II telah tepat dan adil didalam memberikan penilaian kerugian non fisik berdasarkan potensi pendapat usaha Penggugat sebesar 3 bulan x Rp.2.000.000,- = Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah) ;

#### ▪ **Solatium**

Menimbang, bahwa menurut Pedoman Penilaian Indonesia (PPI) 04 dimana solatium merupakan kompensasi yang diberikan kepada pemilik rumah tinggal atas kerugian non-finansial dikarenakan harus pindah, akibat adanya pengambil alihan tanah untuk kepentingan umum ;

Menimbang, bahwa solatium dalam bentuk persentase dari indikasi nilai pasar rumah tinggal (tanah dan bangunan) sebagaimana diatur dalam juknis dengan diketahui pemberi tugas ;

Menimbang, bahwa dalam jumlah kompensasi kerugian kondisi yang relevan harus diperhitungkan, termasuk :

Halaman 78 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kepentingan pemilik atas rumah yang dimiliki berhubungan adanya hubungan emosional;
- Jangka waktu kepemilikan rumah ;
- Ketidaknyamanan pemilik karena keharusan pindah rumah (bila ditempati sendiri) ;

Kriteria Solatium	Besaran Kompensasi (dari nilai kerugian fisik)
Masa Tinggal < 4 tahun	5% dari Nilai kerugian fisik
Masa Tinggal < 4 - 9 tahun	10%
Masa Tinggal < 10 - 19 tahun	15%
Masa Tinggal < 20 - 30 tahun	20%
Masa Tinggal > 30 tahun	30%
Dasar Perhitungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indikasi nilai pasar Rumah Tinggal (tanah dan bangunan) dengan memperhatikan HBU permukiman maupun non permukiman memenuhi HBU</li> <li>- Indikasi nilai pasar tanah berlebih tidak diperhitungkan</li> </ul>

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melihat pada Bukti P-16, TII-17 dan TII-5, ternyata Penggugat telah tinggal/berdiam di rumah tersebut selama kurun diatas 30 tahun, sehingga dengan demikian besaran kompensasi sesuai tabel di atas adalah 30%. Mengenai perhitungan solatium adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Solatium} &= (\text{luas tanah HBU} \times \text{Nilai permeter tanah penlok} + \text{nilai bangunan rumah tinggal}) \times 30\% \\ &= (142,467 \times 494.148,546) + 184.906.163 \times 30\% \\ &= \text{Rp. } 76.591.715,- \text{ (tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh satu ribu tujuh ratus lima belas rupiah). Dengan demikian perhitungan tersebut adalah sama dengan perhitungan Tergugat II ;} \end{aligned}$$

- Kerugian besaran premium atas kerugian non fisik terkait

Menimbang, bahwa menurut Pedoman Penilaian Indonesia (PPI) 04 dimana untuk pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum untuk memenuhi unsur kelayakan dan keadilan dalam penerapan besaran depresiasi maka jumlah beban depresiasi yang diperoleh dari perhitungan dari perhitungan fisik bangunan dapat dikonversi menjadi premium pada kerugian non fisik. Premium dimaksud selanjutnya dapat disebut "premium kerugian non fisik atas beban depresiasi" yang besarnya adalah sebesar beban depresiasi ;

Menimbang, bahwa pengenaan premium ini hanya bisa diterapkan sepanjang terdapat alasan tertulis yang melandasinya dan dicantumkan dalam lingkup penugasan. Alasan dimaksud dapat berupa ketentuan dan peraturan yang berlaku atau dokumen perencanaan

Halaman 79 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau daftar nominatif atau dokumen yang sah lainnya yang diberikan instansi yang memerlukan tanah ;

Menimbang, bahwa penilaian Tergugat II diperoleh dari perhitungan BTB MAPPI sebagaimana bukti TII-8 dimana hasil Nilai keseluruhan Bangunan adalah Rp.238.843.218 (Dua Ratus Tiga Puluh Delapan Juta delapan Ratus Ribu Empat Ratus Tiga Puluh Ribu dua Ratus Delapan Belas Rupiah) yang terdiri dari Nilai Pasar/Fisik Bangunan sebesar Rp 217.215.566 dan Premium terdepresiasi didalam komponen Non Fisik sebesar Rp.21.267.653, dengan demikian Tergugat II telah tepat didalam penilaian tersebut ;

## ▪ **Biaya Pindah**

Menimbang, bahwa biaya pindah adalah asumsi biaya pengosongan aset khusus yang ada bangunannya berupa biaya angkut fixture dan furniture yang ada didalam bangunan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-16 dimana biaya pindah adalah sebesar Rp.4.300.000,- (empat juta tiga ratus ribu rupiah) dengan rincian biaya sewa truk 3/4+kuli angkut, upah tenaga kerja dan kontrak 3 (tiga) bulan) maka Majelis Hakim berpendapat telah adil dan wajar mengenai penilaian tersebut ;

## ▪ **Biaya Transaksi**

Menimbang, bahwa biaya transaksi adalah biaya penggantian atas biaya PPAT dan pajak BPHTB ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TII-18 berupa Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana pada Pasal 32 Ayat 1 menjelaskan "Uang Jasa Honorarium PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa Honorarium saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu Persen) dari harga transaksi yang tercantun didalam akta" ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka biaya PPAT = nilai tanah dan bangunan x 1% = Rp.324.445.583x1% = Rp.3.244.456 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-19 berupa Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Pasal 88 ayat 1 menjelaskan "Besaran BPHTB adalah sebesar 5 Persen dari Nilai Perolehan Objek Pajak dikurangi NPOPTKP" ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka biaya BPHTB = (NPOP-NPOPTKP)x5% = (Rp.324.445.583-Rp.60.000.000)x5% = Rp.13.222.279 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut penilaian Tergugat II telah tepat sesuai dengan aturan yang berlaku ;

## ▪ **Kompensasi Masa Tunggu**

### **Beban Masa Tunggu**

Halaman 80 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



Beban Masa Tunggu adalah selisih Nilai saat Penlok dengan Nilai Saat dilakukan Penilaian/Survey. Sesuai dengan Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 Paragraf ke 3 pasal 34 Ayat 1 Nilai Ganti Kerugian yang di nilai oleh Penilai merupakan Nilai pada saat Pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pada saat survey penilaian diperoleh data pembanding pada tanggal survey sedangkan tanggal penetapan lokasi adalah tanggal sebelum dilakukannya proses penilaian sehingga Penilai menilai pada saat survey lalu kemudian nilai tersebut dikurangkan dengan Indeks kenaikan harga tanah sampai dengan tanggal penetapan lokasi sehingga di peroleh Nilai Tanah pada saat penetapan lokasi Yaitu Nilai pada saat survey dikurangi dengan Kenaikan harga tanah. Kemudian selisih antara Nilai Pada saat penlok dengan Nilai Pada saat Survey dimasukkan menjadi komponen Beban Masa Tunggu. Hal ini sama dengan nilai property adalah Nilai saat tanggal Survey (terkini) hanya saja terbagi kedalam Nilai saat Penetapan lokasi dan Non Fisik Beban Masa Tunggu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-5, TII-6 dan II-23 dimana Nilai Tanah pada saat proses penilaian dilakukan atau saat survey adalah Rp 504.747 per meter lalu dikalikan dengan luas tanah pemohon 217 m<sup>2</sup> sehingga diperoleh Nilai Tanah keseluruhan bagi pemohon adalah Rp 109.530.151. (Seratus Sembilan Juta Lima Ratus Tiga Puluh Ribu Seratus Lima Puluh Satu Rupiah).lalu dikurangkan dengan indeks kenaikan property sesuai data Riset Bank Indonesia kenaikan Nilai Properti dari bulan April 2019 sesuai tanggal penlok sampai dengan bulan September 2020 sesuai tanggal pelaksanaan Penilaian sebesar 2,10 persen untuk mencari Nilai Tanah Pada Saat Penetapan Lokasi sehingga diperoleh Nilai Tanah Permeter pada saat penetapan Lokasi adalah sebesar 494.148 per m<sup>2</sup> atau nilai keseluruhan sebesar 107.230.018 sedangkan selisih antara Nilai pada saat Survey 109.530.151 dengan nilai pada saat penetapan lokasi 107.230.018 adalah dimasukkan atau dihitung sebagai komponen non fisik Beban masa tunggu sebesar Rp.2300.133 ;

### **Bunga Masa Tunggu**

Menimbang, bahwa bunga masa tunggu adalah kompensasi atas nilai fisik (tanah, bangunan dan tanaman) ditambah nilai non fisik (biaya transaksi dan beban masa tunggu) dikalikan bunga deposito Bank Pemerintah dalam jangka waktu antara tanggal dilakukan survey sampai jadwal waktu rencana pembayaran ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-20, TII-21, dan TII-23 dimana Bunga Masa Tunggu Penilai mendasarkan Pada Suku Bunga Deposito Bank Pemerintah yaitu Bank Mandiri 3,5 % Pertahun, BNI 4,63 %, BRI 4,7% kemudian dari Bunga Deposito Ketiga Bank tersebut dirata-rata lalu dibagi 12 Bulan untuk menghitung bunga Deposito



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbulan lalu dikalikan dengan 1 Bulan. Pengalihan 1 bulan didasarkan informasi dari pihak Instansi yang memerlukan tanah bahwa jadwal pembayaran akan dilakukan 1 bulan dari masa pelaksanaan penilaian yaitu sesuai surat keterangan dari PPK Tol Cismudau Seksi II. Sehingga diperoleh hasil Bunga Masa tunggu sebesar 0,3564 % dikalikan dengan Seluruh Nilai Fisik dan Non fisik property yaitu 454.593.819 sehingga diperoleh Bunga masa tunggu adalah sebesar 1.620.122;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka jumlah nilai pengganti wajar (NPW) yang diperoleh adalah Rp. 456.213.941 (empat ratus lima puluh enam juta dua ratus tiga belas ribu sembilan ratus empat puluh satu rupiah dengan rincian :

Keterangan	Nilai
Nilai Fisik	
▪ Nilai Tanah	107.230.018
▪ Nilai Bangunan Utama, tambahan+SPL	217.215.566
▪ Nilai Tanaman	2.862.000
Nilai Non Fisik	
▪ Premium	
▪ Solatium	76.591.715
▪ Premium Terdepresiasi	21.627.653
▪ Pengganti Usaha	6.000.000
▪ Biaya transaksi	
▪ Biaya Pindah	4.300.000
▪ BPHTB	13.222.279
▪ PPAT	3.244.456
▪ Beban Masa Tunggu	2.300.133
▪ Beban Masa Tunggu	1.620.122
Nilai Penggantian Wajar (NPW)	456.213.941

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat II telah melakukan penilaian dengan tepat dan sewajarnya sehingga tidak menemukan penyimpangan yang dilakukan oleh Para Tergugat didalam melakukan penilaian ;

Menimbang, bahwa oleh karena hal tersebut diatas maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalilil dalam gugatannya sehingga sudah sepantasnya gugatan Penggugat tidak dapat dikabulkan dengan demikian maka gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya dan Penggugat adalah sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini maka terhadap Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 82 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 jo. Peraturan Presiden No. 40 Tahun 2014 jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 jo. Peraturan Presiden No. 30 Tahun 2015 jo. Peraturan Presiden No. 148 Tahun 2015, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan :

## M E N G A D I L I :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 806.000 (delapan ratus enam ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang, pada hari **Senin**, tanggal **23 November 2020**, oleh kami **Arri Djami, SH. MH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Leo Mampe Hasugian, SH.**, dan **Rio Nazar, SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **26 November 2020**, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh **Enceng Agus Wiharja, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sumedang, dengan dihadiri oleh **Kuasa Penggugat** serta dihadiri pula oleh Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat II ;

**Hakim-Hakim Anggota**

**Hakim Ketua,**

**Leo Mampe Hasugian, SH.**

**Arri Djami, SH. MH.**

**Rio Nazar, SH.MH.**

**Panitera Pengganti,**

**Enceng Agus Wiharja, SH**

### Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran : Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses/ATK : Rp. 75.000,-

Halaman 83 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Panggilan	: Rp. 585.000,-
4. PNPB	: Rp. 20.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp. —
6. Sumpah	: Rp. 30.000,-
7. Meterai	: Rp. 6.000,-
8. Redaksi	: Rp. 10.000,-
9. Lain-lain	: Rp. 50.000,- +
<b>Jumlah</b>	<b>: Rp. 806.000,-</b>

(delapan ratus enam ribu rupiah)

Halaman 84 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Smd

#### Disclaimer

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