



PUTUSAN
Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibadak yang memeriksa dan memutus perkara-perkara gugatan pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. Cut Puspa Murni** : Jenis Kelamin Perempuan, Umur 73 tahun, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, agama Islam, alamat Jl. Pemuda II No. 31 RT 006 RW 007 Kelurahan Tipar Kecamatan Citamiang Kota Sukabumi Provinsi Jawa Barat
- 2. T Mohamad Ilhamsyah** : Jenis Kelamin Laki-laki, Umur 42 tahun, pekerjaan Karyawan Swasta, agama Islam, alamat Jl. Rambutan Barat No. 11A RT 011 RW 004 Kelurahan Tanjung Duren Utara Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat
- 3. Cut Mawar Fadhillah** : Jenis Kelamin Perempuan, Umur 35 tahun, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, agama Islam, alamat Jl. Moch Kahfi II Gg. Jambu No. 18 Kelurahan Jagakarsa Kecamatan Jakarta Selatan.
- 4. Teuku Mochamad Aulia:** Jenis Kelamin Laki-laki, Umur 32 tahun, pekerjaan Wiraswasta, agama Islam, alamat Jl. Pemuda II No. 31 RT 006 RW 007 Kelurahan Tipar Kecamatan Citamiang Kota Sukabumi Provinsi Jawa Barat

Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Padlilah, SH. MH, Rachmat Iskandar. SH, Haditya YNH. SH, Semuanya Advokat/ Pengacara dan konsultan hukum, berkantor di Kantor Hukum Padlilah. SH & Rekan, beralamat di Gentengpuri Residence B-5 Pabuaran Warudoyong Sukabumi 43133 tlp 082111931356 Email: Padlilahsmi29@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2020, selanjutnya disebut sebagai **PEMOHON KEBERATAN;**

lawan

- I. KJPP SIH WIRYADI & Rekan** beralamat Jl Ki Mangun Sarkoro No. 55 Nusukan Kec Banjarsari Kota Solo Jawa Tengah, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada **RMT. IR. Djoko Prasetyo,** Pegawai pada Kantor Jasa Penilai dan Rekan Sih Wiryadi dan

Halaman 1 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Desember 2020, selanjutnya disebut**TERMOHON KEBERATAN I;**

II. Menteri Pekerjaan Umum Cq. Satuan Kerja Inventarisasi Dan Pengadaan

Lahan Cq. Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Jalan Tol Ciawi-Sukabumi II (Seksi III dan IV), dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada **PUJIONO, SH.MH., BAMBANG SUBAGIYO, SH., PUPUNG PUALKAM BUNDA, SH., ABUBAKAR ABDUL HASAN, S.IP., M. YUSUF HAMDANI, S.Sos., AGUNG HERWANDI, SH., MUHLISIN, SH dan RAMDHAN PUTRA ABIYU NUGRAHA, SH.,** para Pegawai pada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Desember 2020, selanjutnya disebut**TERMOHON KEBERATAN II;**

III. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi Cq. Ketua Pelaksana

Pengadaan Tanah Jalan Tol Ciawi-Sukabumi II (Seksi III dan IV), beralamat di Jalan Suryakencana No, 2 Gunungparang Kecamatan Cikole Kota Sukabumi 43111, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada **MULYO SANTOSO, SH., JUMALianto, A.Ptnh.MM., BADRIANNUR, SH., UMI ZAKIYATI, S.SiT., dan AI RUSTINAH,** para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi, Jl. Surya Kencana No. 2 Sukabumi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Desember 2020, selanjutnya disebut**TERMOHON KEBERATAN III;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan dengan surat permohonan keberatan tanggal 03 Desember 2020, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak pada tanggal 08 Desember 2020 dalam Register Nomor 33/Pdt.G/2021/PN.Cbd., telah mengajukan permohonan keberatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon adalah Ahli Waris dari Teuku Nurdin yang meninggal Pada 04 Agustus 2015 yang merupakan pemilik obyek tanah yang akan digunakan

Halaman 2 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk jalan tol Ciawi-Sukabumi II (seksi III dan IV) sesuai dengan bukti kepemilikan sertifikat sebagai berikut :

- a. Sertifikat Hak Milik No. 71/Desa Lembursawah, surat ukur tanggal 28-1-1981 No 246/1981/Lembursawah Luas 8.180 M2 tercatat atas nama orangtua Pemohon (Teuku Nurdin);
 - b. Sertifikat Hak Milik No. 73/Desa Lembursawah, surat ukur tanggal 28-1-1981 No 248/81/Lembursawah Luas 8.780 M2 tercatat atas nama orangtua Pemohon (Teuku Nurdin);
 - c. Sertifikat Hak Milik No. 113/Desa Lembursawah, surat ukur tanggal 6-2-1984 No 170/Lembursawah Luas 1.890 M2 tercatat atas nama orangtua Pemohon (Teuku Nurdin);
 - d. Sertifikat Hak Milik No. 114/Desa Lembursawah, NIB -----, surat ukur tanggal 6-2-1984 No 169/Lembursawah Luas 1.890 M2 tercatat atas nama orangtua Pemohon (Teuku Nurdin);
 - e. AJB No. 200/14.2/1983/Lembursawah, tanah hak milik adat No. C.506 luas 9.200 m2
2. Bahwa tanah milik Pemohon sesuai sertifikat dan AJB tentang tanah , tanaman, benda-benda lain yang berada di atasnya terkena pembebasan tanah untuk kepentingan umum yaitu pembangunan jalan tol Ciawi-Sukabumi II (seksi III dan IV) atas nama pengguna Termohon II, dengan di sampaikan kepada Pemohon pada undangan musyawarah 19 November 2020, dengan menggunakan harga berdasarkan hasil penilaian dari Termohon Keberatan I, dengan nilai yang sangat tidak wajar, apalagi nilai yang adil dan mensejahterakan bagi rakyat yang tergeser, dengan perincian sebagai berikut :

Harga Penilaian Pasar Satuan Tanah berdasarkan penilaian Termohon I

No	SHM, AJB	NIB	Luas Tanah M2	Indikasi Pasar Tanah (Rp)	Nilai	Harga Per M2
71		00103	63	28.350.000		450.000/m2
73		00102	12	5.400.000		450.000/m2
73		00046	4.238	1.907.100.000		450.000/m2
113		00101	19	8.550.000		450.000/m2
113		00106	182	81.900.000		450.000/m2
113		00049	974	438.300.000		450.000/m2
114		00104	665	299.250.000		450.000/m2
114		00100	186	83.700.000		450.000/m2
114		00105	25	11.250.000		450.000/m2
AJB		00051	5.927	2.667.150.000		450.000/m2
Total			12.291	5.530.950.000		450.000/m2

3. Bahwa permohonan keberatan ini Pemohon ajukan masih dalam tenggang waktu yang ditetapkan undang-undang, yaitu 14 hari kerja sejak penetapan

Halaman 3 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



bentuk dan atau besarnya nilai ganti kerugian, yaitu terhitung sejak tanggal 19 November 2020;

Adapun alasan-alasan diajukannya Permohon Keberatan ini adalah :

A. Alasan Yuridis

1. Bahwa di dalam ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, prinsip yang dianut bahwa guna menjamin terselenggaranya Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diperlukan Tanah yang "Pengadaan yang dilaksanakan dengan mengedepankan PRINSIP KEMANUSIAAN, DEMOKRASI DAN ADIL";
2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 3 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dengan tugas dirumuskan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan **KESEJAHTERAAN DAN KEMAKMURAN BANGSA NEGARA DAN MASYARAKAT DENGAN TETAP MENJAMIN KEPENTINGAN HUKUM PIHAK YANG BERHAQ** (dalam hal ini tentu pihak Pemohon);
3. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 33 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dirumuskan, Penilaian Besarnya Ganti Kerugian oleh penilai dilakukan bidang perbidang, meliputi nilai tanah, ruang diatas dan dibawah tanah, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dan atau kerugian lain yang dapat diraih;
4. Bahwa Termohon II telah memulai tahapan pelaksanaan pengadaan tanah meliputi, pengukuran, pendataan bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang harusnya sesuai dengan UU Nomor 2 Tahun 2012, dan dilakukan dengan cara musyawarah mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian;
5. Bahwa betapa terkejutnya Pemohon, pada saat proses musyawarah bentuk dan besarnya ganti kerugian, dimana pimpinan musyawarah pada saat itu memberitahukan besarnya nilai ganti rugi tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain diatas tanah Pemohon atas penilaian oleh KJPP SIH WIRYADI & Rekan sebesar :

Nilai Penawaran Penggantian Keseluruhan

No.	NIB	Total Nilai Pasar Tanah, bangunan dan tanaman (Rp)	Total Nilai Non Fisik (Rp)	Nilai Penggantian Wajar (Rp)
71	00103	36.742.000	1.117.000	37.859.000
73	00102	5.400.000	164.000	5.564.000
73	00046	1.914.007.000	152.762.000	2.066.769.000
113	00101	8.550.000	259.000	8.909.000

Halaman 4 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



113	00106	81.900.000	3.607.000	85.507.000
113	00049	512.162.000	57.473.000	569.635.000
114	00104	301.342.000	21.472.000	322.814.000
114	00100	83.700.000	3.753.000	87.453.000
114	00105	11.250.000	342.000	11.592.000
AJB	00051	2.881.892.000	379.064.000	3.260.956.000
200/1				
4.2/1				
983				
Total		5.836.942.000	620.013.000	6.457.058.000

untuk nilai seluruh asset Pemohon, ini adalah nilai yang mencederai perasaan masyarakat, jangankan memenuhi rasa keadilan, dengan kata lain akan menciptakan kemiskinan baru. Oleh karena itu Pemohon menolak secara tegas hasil penilaian ganti rugi yang dilakukan KJPP SIH WIRYADI & Rekan dan menuntut untuk dilakukan penilaian ulang atas nilai tanah yang tidak sesuai dengan nilai pasar tanah;

6. Bahwa Pemohon selaku ahli waris dari pemilik dan sekaligus korban atas dampak pembangunan Jalan Tol Ciawi-Sukabumi, memiliki hak asasi yang sama sekali tidak boleh dilanggar, dan hal ini dijamin oleh Undang-undang :
 - 1). Pasal 29 ayat (1) Undang-undang No. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia
 - 2). Pasal 31 ayat (1) Undang-undang No. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

B. Alasan sosiologis

Bahwa Pemohon sudah lama memiliki lokasi tanah dimaksud (a quo) karena merupakan tanah warisan leluhur yang harus dijaga sesuai amanah orangtua sebagai pewaris, dijaga secara damai, nyaman bersama dengan warga masyarakat sekitar, dan selama 40 tahun telah berkontribusi bersama-sama untuk membangun dan memperbaiki fasilitas umum dan rumah ibadah, membuka dan memberikan untuk akses jalan desa serta membuka lapangan kerja untuk warga sekitar ditanah yang akan digunakan untuk jalan tol Ciawi-Sukabumi II (seksi III dan IV), namun harus tergeser dan kehilangan nilai-nilai kearifan lokal, yang tidak mungkin pemohon dapat membangun kembali ditempat lain;

C. Harga Pasar atau Harga Nyata saat ini

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa transaksi jual beli tanah saat ini di sekitar lokasi tanah pemohon sudah mencapai Rp. 674.000,-/m², sementara tanah Pemohon hanya dinilai seharga Rp. 450.000,-/m², sehingga Pemohon mengajukan tuntutan penggantian atas tanah nya sebesar Rp. 674.000,-/m² x 12.291 m² = **Rp. 8.284.134.000,- (delapan milyar dua ratus delapan puluh empat juta seratus tiga puluh empat ribu rupiah)**
2. Bahwa harga bangunan dan tanaman yang berada diatas tanah milik pemohon dinilai sebesar **Rp.305.992.000,- (tiga ratus lima juta Sembilan ratus Sembilan puluh dua ribu rupiah).-**
3. Bahwa Penggantian Non Fisik atas tanah Pemohon dinilai **Rp. 620.013.000,- (enam ratus dua puluh juta tiga belas ribu rupiah)**

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang saya kemukakan diatas, maka sangat mendasar dan tepat apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak yang mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan keberatan pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pemohon Keberatan adalah Pemohon yang beritikad baik;
3. Menyatakan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang dilakukan oleh Termohon Keberatan III tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menetapkan nilai ganti rugi tanah milik Pemohon adalah
 - a. Tanah seluas 12.291 m² sebesar **Rp. 8.284.134.000,- (delapan milyar dua ratus delapan puluh empat juta seratus tiga puluh empat ribu rupiah);**
 - b. Penggantian Tanaman dan bangunan sebesar **Rp.305.992.000,- (tiga ratus lima juta Sembilan ratus Sembilan puluh dua ribu rupiah);**
 - c. Penggantian Non Fisik sebesar **Rp. 620.013.000,- (enam ratus dua puluh juta tiga belas ribu rupiah);**
5. Menghukum Termohon Keberatan II untuk membayar uang ganti rugi;
6. Menghukum Termohon Keberatan I, II dan III untuk tunduk dan patuh menjalankan isi putusan ini;
7. Menghukum Termohon I,II dan III untuk membayar uang paksa sebesar **Rp. 1.000.000,-** per hari apabila lalai melaksanakan isi putusan;
8. Menghukum Termohon I, II, dan III untuk membayar seluruh biaya perkara;
Atau
Jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pemohon dan Para Termohon masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini penyelesaiannya dibatasi oleh waktu tertentu maka upaya perdamaian tidak dilakukan melalui mediasi namun Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak;

Halaman 6 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.

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)



Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil, pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon Keberatan tersebut pihak Termohon Keberatan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Termohon Keberatan I sebagai berikut:

Pertama-tama kami akan menyampaikan beberapa hal yang sekiranya dapat menjadi pertimbangan Majelis Hakim yaitu:

- a. Sesuai **Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 38 Ayat 2** : Pengadilan Negeri Memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberataan. sebagaimana juga yang di maksud dalam **Penjelasan UU No. 2 tahun 2012 Pasal 38 ayat (2) Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum** yang berbunyi : Sebagai pertimbangan dalam memutus atas besaran Ganti Kerugian , pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli dibidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian Ganti Kerugian, Jadi Para Pemohon Keberatan wajib memakai **Second Opinion dari KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) lain** dengan menyebutkan Opini besarnya Nilai Penggantian Wajar sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim dalam menentukan Putusan, karena hanya **Profesi Penilai (Kantor Jasa Penilai Publik)** saja yang paham bagaimana Tata Cara, Metodologi, Pendekatan dan Faktor Faktor lain yang dipakai sehingga terbentuknya Nilai Penggantian Wajar **(Bukti T.I..1)**
- b. Sesuai **Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 40** : Pemberian Ganti Kerugian atas objek Pengadaan Tanah diberikan Langsung kepada pihak yang berhak. sebagaimana juga yang di maksud dalam **Penjelasan UU No. 2 tahun 2012 Pasal 40 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum** yang berbunyi : **Penerima Kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas Ganti Kerugian**, disini Kantor Advokat atau Konsultan Hukum Padlilah, SH & Rekan menerima kuasa lebih dari satu orang. Jadi dalam perkara perdata No. 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd tersebut GUGUR Karena HUKUM karena permohonan keberatan para

Halaman 7 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



pemohon dengan menguasai kepada satu konsultan hukum adalah **SALAH (Bukti T.I..2)**. Sehingga kalau yang berhak penerima ganti kerugian sebanyak 4 orang maka penerima kuasanya harus sebanyak 4 Kantor Konsultan Hukum.

- c. Bahwa berdasarkan **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 Pasal 1 Nomor 7** tertulis bahwa 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 menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah dan Instansi yang memerlukan tanah; memperhatikan pasal tersebut, maka posisi kami sebagai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sih Wiryadi & Rekan yang dalam perkara perdata ini menjadi **Termohon Keberatan I** adalah **SALAH** atau dengan kata lain permohonan keberatan yang diajukan oleh para pemohon adalah **SALAH. (Bukti T.I..3). Kami hanya sebagai Saksi.**

Namun Bersama ini kami tetap menyampaikan jawaban terhadap beberapa alasan yang menjadi dasar Para Pemohon menyatakan keberatan dan menolak menerima besaran ganti rugi yang tertulis dalam materi pokok perkara perdata Nomor No. 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd sebagai berikut :

1. Dalam dalil posita para pemohon Pada Huruf **A** angka **1** halaman **5** , Para Pemohon menyatakan bahwa pengadaan tanah perlu dilaksanakan dengan prinsip kemanusiaan, demokratis dan adil. Jawaban atas pernyataan Para Pemohon tersebut adalah Bahwa Kami Dalam melakukan penilaian ganti rugi **KJPP WIRYADI & Rekan** sudah mengacu pada **Kode Etik Penilaian Indonesia, Standar Penilaian Indonesia (SPI 204)**.

Nilai Penggantian Wajar adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas Properti yang dimaksud. Penilaian untuk keperluan ganti kerugian meliputi 2 Unsur yaitu :

- A. **Ganti Kerugian Fisik (material)** tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.



B. **Ganti Kerugian Non Fisik (*immaterial*)** terdiri dari penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan dalam bentuk uang (premium), serta kerugian lainnya yang dapat dihitung meliputi biaya transaksi, bunga (kompensasi masa tunggu) kerugian sisa tanah, dan jenis kerugian lainnya yang dinyatakan oleh pemberi tugas dalam surat perjanjian kerja. (SPI Edisi VII 2018, SPI 204. 5.9)

Kerugian Non Fisik (*immaterial*) Sesuai SPI 204 meliputi:

1. Penggantian terhadap 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 (Jualan ,Warung Makan dan sejenisnya)** termasuk **alih profesi** (penjahit pakaian, pertukangan, ahli potong rambut atau sejenis) . dengan mempertimbangkan UU No. 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 bagi pemilik. (dengan memperhatikan UU No 2 Tahun 2012 pasal 1 Butir 10, pasal 2 berikut penjelasannya dan pasal 9 ayat 2)

c) Hal-hal yang belum diatur pada butir (1) dan (2) diatas dapat diantisipasi berdasarkan dokumen perencanaan yang berlaku.

2. **Biaya transaksi**, asumsi dasar yang dibentuk dari sejumlah Biaya Perpindahan , Pengosongan, Pajak /BPHTB, PPAT. Bila tidak diatur lain prinsip dasar yang dapat diambil seharusnya mengikuti SPI ini dan/atau pedoman penilaian/juknis yang berhubungan dengan standar ini.

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, maka dapat diperhitungkan 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 menimbulkan biaya perbaikan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya. (PPI 04 Butir 4.2 g)

Serta dasar-dasar keilmuan yang dimiliki yang dapat dipertanggungjawabkan secara profesi sehingga terciptanya **Asas dan Tujuan** Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, yang sesuai **Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 2** . yang berbunyi : Pengadaan Tanah untuk Kepentingan dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. kemanusiaan;
- b. keadilan;
- c. kemanfaatan;
- d. kepastian;
- e. keterbukaan;
- f. kesepakatan;
- g. keikutsertaan;
- h. kesejahteraan;
- i. keberlanjutan; dan
- j. keselarasan (**Bukti T.I..4**)

2. Dalam dalil posita para pemohon Pada Huruf **A** Angka **2** halaman **5 & 6** , Para Pemohon menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Jawaban atas pernyataan Para Pemohon tersebut bahwa Kami Dalam melakukan penilaian ganti rugi **KJPP WIRYADI & Rekan** sudah mengacu pada **Kode Etik Penilaian Indonesia, Standar Penilaian Indonesia (KEPI SPI Edisi VII 2018,SPI 204)**.

Nilai Penggantian Wajar adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas Properti yang dimaksud.

Penilaian untuk keperluan ganti kerugian meliputi 2 Unsur yaitu :

- A. **Ganti Kerugian Fisik (*material*)** tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Halaman 10 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



B. Ganti Kerugian Non Fisik (*immaterial*) terdiri dari penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan dalam bentuk uang (premium), serta kerugian lainnya yang dapat dihitung meliputi biaya transaksi, bunga (kompensasi masa tunggu) kerugian sisa tanah, dan jenis kerugian lainnya yang dinyatakan oleh pemberi tugas dalam surat perjanjian kerja. (SPI Edisi VII 2018, SPI 204. 5.9)

Kerugian Non Fisik (*immaterial*) Sesuai Juknis SPI.204 meliputi:

1. Penggantian terhadap 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 (Jualan ,Warung Makan dan sejenisnya)** termasuk **alih profesi** (penjahit pakaian, pertukangan, ahli potong rambut atau sejenis) . dengan mempertimbangkan UU No. 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 bagi pemilik. (dengan memperhatikan UU No 2 Tahun 2012 pasal 1 Butir 10, pasal 2 berikut penjelasannya dan pasal 9 ayat 2)

c. Hal-hal yang belum diatur pada butir (1) dan (2) diatas dapat diantisipasi berdasarkan dokumen perencanaan yang berlaku.

2. **Biaya transaksi**, asumsi dasar yang dibentuk dari sejumlah Biaya Perpindahan , Pengosongan, Pajak /BPHTB, PPAT. Bila tidak diatur lain prinsip dasar yang dapat diambil seharusnya mengikuti SPI ini dan/atau pedoman penilaian/juknis yang berhubungan dengan standar ini.

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, maka dapat diperhitungkan 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 menimbulkan biaya perbaikan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya. (PPI 04 Butir 4.2 g)

Dan dasar-dasar keilmuan yang dimiliki yang dapat dipertanggungjawabkan secara profesi sehingga terciptanya **Asas dan Tujuan** Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, yang sesuai **Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 2** . yang berbunyi : Pengadaan Tanah untuk Kepentingan dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. kemanusiaan;
- b. keadilan;
- c. kemanfaatan;
- d. kepastian;
- e. keterbukaan;
- f. kesepakatan;
- g. keikutsertaan;
- h. kesejahteraan;
- i. keberlanjutan; dan
- j. keselarasan. **(Bukti T.I..5)**

3. Dalam dalil posita para pemohon Pada Huiruf **A** Angka **3** halaman **6**, Para Pemohon menyatakan bahwa sesuai ketentuan Pasal 33 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, penilaian besarnya ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang, meliputi nilai tanah, ruang di atas dan di bawah tanah, bangunan, tanaman, benda lain yang berkaitan dengan tanah atau lainnya yang dapat dinilai. Jawaban atas pernyataan Para Pemohon tersebut bahwa Kami dalam melakukan penilaian ganti rugi **KJPP WIRYADI & Rekan** sudah melakukan penilaian bidang per bidang mengacu pada **Kode Etik Penilaian Indonesia, Standar Penilaian Indonesia (KEPI SPI Edisi VII 2018,SPI 204),PPI 04 butir 4.2 i)**, sesuai Pasal 65 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012. **(Bukti T.I..6)**

Nilai Penggantian Wajar adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas Properti yang dimaksud. **Jadi Kerugian Lainnya** berupa **Premium Tanah / Dampak Sosial** juga

Halaman 12 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



kami perhitungkan. Penilaian untuk keperluan ganti kerugian meliputi 2 Unsur yaitu :

A. **Ganti Kerugian Fisik (*material*)** tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

B. **Ganti Kerugian Non Fisik (*immaterial*)** terdiri dari penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan dalam bentuk uang (premium), serta kerugian lainnya yang dapat dihitung meliputi biaya transaksi, bunga (kompensasi masa tunggu) kerugian sisa tanah, dan jenis kerugian lainnya yang dinyatakan oleh pemberi tugas dalam surat perjanjian kerja. (SPI Edisi VII 2018, SPI 204. 5.9)

Kerugian Non Fisik (*immaterial*) Sesuai PPI 04 Butir 4.2 g) meliputi:

1. Penggantian terhadap 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 (Jualan ,Warung Makan dan sejenisnya)** termasuk **alih profesi** (penjahit pakaian, pertukangan, ahli potong rambut atau sejenis) . dengan mempertimbangkan UU No. 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 bagi pemilik. (dengan memperhatikan UU No 2 Tahun 2012 pasal 1 Butir 10, pasal 2 berikut penjelasannya dan pasal 9 ayat 2)

c. Hal-hal yang belum diatur pada butir (1) dan (2) diatas dapat diantisipasi berdasarkan dokumen perencanaan yang berlaku, sehingga Penilai dapat mempertimbangkan **Besaran premium atas kerugian non fisik terkait (Premium Tanah/Dampak Sosial).**

2. **Biaya transaksi**, asumsi dasar yang dibentuk dari sejumlah Biaya Perpindahan , Pengosongan, Pajak /BPHTB, PPAT. Bila tidak diatur lain prinsip dasar yang dapat diambil seharusnya mengikuti SPI ini dan/atau pedoman penilaian/juknis yang berhubungan dengan standar ini.



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, maka dapat diperhitungkan 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 menimbulkan biaya perbaikan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya. (PPI 04 Butir 4.2 g)

Dan dasar-dasar keilmuan yang dimiliki yang dapat dipertanggungjawabkan secara profesi sehingga terciptanya **Asas dan Tujuan** Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, yang sesuai **Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 2** . yang berbunyi : Pengadaan Tanah untuk Kepentingan dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. kemanusiaan;
- b. keadilan;
- c. kemanfaatan;
- d. kepastian;
- e. keterbukaan;
- f. kesepakatan;
- g. keikutsertaan;
- h. kesejahteraan;
- i. keberlanjutan; dan
- j. keselarasan.

4. Dalam dalil posita para pemohon Pada Huruf **A** Angka **5** Halaman **6 & 7** Para Pemohon menyatakan bahwa ganti rugi yang di berikan tidak sesuai dengan nilai pasar tanah tidak ada dasarnya maka Kami menyampaikan bahwa dalil para pemohon tersebut dalil yang SALAH. Karena Dalam Menentukan Keberatan para Pemohon tidak dilengkapi dengan **Second Opinion** dari **KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik)** lain sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan Keberatan dan menolak secara tegas

Halaman 14 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



hasil penilaian KJPP SIH WIRYADI & Rekan, karena hanya **Profesi Penilai (Kantor Jasa Penilai Publik)** saja yang paham bagaimana Tata Cara, Metodologi, Pendekatan dan Faktor Faktor lain yang dipakai sehingga terbentuknya Nilai Penggantian Wajar. Dan Menurut Kami Sudah Adil dan Layak.

5. Dalam dalil posita para pemohon Pada Huruf **C** halaman **8 & 9**, Para Pemohon menyatakan bahwa pemohon mengajukan keberatan atas besarnya nilai ganti kerugian tanah dan tanaman, bangunan serta benda-benda lain yang ditetapkan oleh Termohon I berdasarkan bukti-bukti atau fakta-fakta oleh pemohon adalah tidak ada dasarnya maka Kami menyampaikan bahwa dalil para pemohon tersebut dalil yang SALAH. Karena Dalam Menentukan Keberatan para Pemohon tidak dilengkapi dengan **Second Opinion** dari KJPP (**Kantor Jasa Penilai Publik**) lain sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan Keberatan dan menolak secara tegas hasil penilaian KJPP SIH WIRYADI & Rekan, karena hanya **Profesi Penilai (Kantor Jasa Penilai Publik)** saja yang paham bagaimana Tata Cara, Metodologi, Pendekatan dan Faktor Faktor lain yang dipakai sehingga terbentuknya Nilai Penggantian Wajar. Dan Menurut Kami Sudah Adil dan Layak.

Di dalam melakukan penilaian, Penilai memperhitungkan komponen-komponen apa saja yang perlu dimasukkan dalam kerugian Non Fisik antara lain :

1. Kondisi atau karakteristik objek penilaian properti.
2. Dokumen Perencanaan.
3. Kesepakatan dengan pemberi tugas yang tertuang dalam surat perjanjian kerja, berita acara dan atau dokumen penugasan lainnya.
4. Objek yang dinilai (Tanah dan Tanaman / Tanah dan Bangunan / Tanah , Bangunan dan Tanaman).

Jadi tidak semua kerugian non fisik bisa di masukan dalam Proses Penilaian tergantung objek yang dinilai. (**PPI 04 butir 4.2**)

Memperhatikan poin poin di atas, dalam melakukan penilaian property Tanah dan Tanaman / Tanah dan Bangunan / Tanah , Bangunan dan Tanaman Milik Para Pemohon kami sudah mempertimbangkan **kerugian non fisik (kerugian lainnya / premium tanah)**, seperti tertuang dalam Laporan Penilaian yang kami keluarkan dengan Nomor : Laporan 00262 / 2.0013-00/PI/11/0109/1/XI/2020 Tanggal 6 November 2020 yang sesuai

Halaman 15 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI 204) dan dasar-dasar keilmuan yang dimiliki yang dapat dipertanggungjawabkan secara profesi mengacu dari daftar nominatif & Peta Bidang dari BPN Kabupaten Sukabumi meliputi :

- a. **Biaya Transaksi**, besaran biaya transaksi meliputi biaya BPHTB, dan biaya PPAT: merupakan asumsi biaya yang akan dikeluarkan oleh pemilik tanah untuk mencari tanah pengganti.
- b. **Kompensasi masa tunggu** , yaitu sejumlah dana yang diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran ganti kerugian.
- c. **Tanaman Keras / Tahunan** : di hitung Menggunakan SK Harga Satuan Tanaman yang dikeluarkan Pemerintah Daerah terkait atau daerah lain yang mirip / sebanding karakteristiknya atau dengan Pendekatan Pasar dihitung sebagai tegakan tanaman menggunakan data yang sejenis dan sebanding.
- d. **Tanaman Semusim** : tanaman Padi diperhitungkan pendapatannya selama lamanya 2 tahun siklus tanam, yang sesuai PPI 04 butir 4.2 h) b. 3) yang menyatakan bahwa tanah dengan tanaman semusim yang di budidayakan secara individu tetapi HBU atas tanah dalam keadaan kosong (tanpa lahan pertanian) tetap sebagai lahan pertanian atau penggunaan sesuai dengan peruntukan pada tanggal penilaian, maka tanah dapat dinilai terpisah sebagai tanah kosong dengan HBU sesuai dengan penggunaannya ditambah dengan nilai kini dari tanaman dengan diproyeksikan selama lamanya 2 (dua) tahun siklus tanam.
- e. **Premium Kerugian Non Fisik Atas Beban Depresiasi**, yaitu jumlah beban depresiasi yang diperoleh dari penghitungan kerugian fisik bangunan dikonversi menjadi premium pada kerugian non fisik yang besarnya adalah sebesar beban depresiasi.

Dari Proses Penilaian tersebut (dari point a sampai e) Kami sudah memperhitungkan Kerugian lainnya/premi tanah yang sesuai dengan SPI 204 dan Kami berpendapat bahwa Nilai Penggantian Wajar tersebut sudah wajar & layak Bagi Pemilik sesuai dengan prinsip dasar UU No. 2 tahun 2012. **(Bukti T.I..7)**



6. Dalam melakukan kegiatan penilaian terutama dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. KJPP Sih Wiryadi & Rekan didukung oleh legalitas yang terkait dengan kompetensi antara lain :
- a) Menjadi anggota MAPPI Sejak tahun 1995 dengan status Anggota Berserifikat (Certified Member) atas nama Sih Wiryadi dengan Nomor MAPPI 95-S-00659 **(Bukti T.I..8)**
 - b) Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 141/KM.1/2009 Tentang Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik Sih Wiryadi dan Rekan yang ditetapkan pada tanggal 10 Februari 2009 **(Bukti T.I..9)**
 - c) Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 101/KM.1/2009 Tentang Izin Penilai Publik di Bidang Jasa Penilaian Properti (P) Drs.Sih Wiryadi,M.Si yang ditetapkan pada tanggal 29 Januari 2009 **(Bukti T.I..10)**
 - d) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18/KEP-600.PT.01.01/I/2019 Tentang Pemberian Lisensi Penilai Pertanahan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sih Wiryadi dan Rekan yang ditetapkan pada tanggal 17 Januari 2019 **(Bukti T.I..11)** perlu diketahui bahwa lisensi ini merupakan perpanjangan dari lisensi sebelumnya, karena masa berlaku lisensi penilai pertanahan berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun
 - e) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 681/SK-600.PT.01.01/XII/2019 Tentang Pemberian Lisensi Penilai Pertanahan Sih Wiryadi,SE,Msi,M.Ec.DEv yang ditetapkan pada tanggal 13 Desember 2019 **(Bukti T.I. 12)**
 - f) Sertifikat PKP 306 – Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dikeluarkan Oleh Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPi) Masyarakat Profesi Penilai Indonesia yang diberikan kepada: Sih Wiryadi No.MAPPI: 95-S-00659 **(Bukti T.I..13)**
 - g) Sertifikat PKP 204 – Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Nomor: 2966/WORKSHOP/KPSPi/IX/2018 yang dikeluarkan Oleh Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPi) Masyarakat Profesi Penilai Indonesia yang diberikan kepada: Sih Wiryadi No.MAPPI: 95-S-00659 **(Bukti T.I..14)**

Halaman 17 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



- h) Register Menteri Keuangan (RMK-2017.00102) berdasarkan ketentuan pasal 3A ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik yang diberikan kepada: Sih Wiryadi No.MAPPI: 95-S-00659 yang telah memenuhi ketentuan dan persyaratan untuk didaftarkan pada Register Penilai yang dikeluarkan Oleh Kementerian Keuangan pada tanggal 31 Mei 2017. **(Bukti T.I..15)**
- i) Didukung dengan tenaga penilai yang berkompeten serta memiliki kualifikasi yang cukup dan berpengalaman.

KESIMPULAN:

1. Sesuai **Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 38 Ayat 2** : Pengadilan Negeri Memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberataan. sebagaimana juga yang di maksud dalam **Penjelasan UU No. 2 tahun 2012 Pasal 38 ayat (2) Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum** yang berbunyi : Sebagai pertimbangan dalam memutus atas besaran Ganti Kerugian , pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli dibidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian Ganti Kerugian, Jadi Para Pemohon Keberatan wajib memakai **Second Opinion dari KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) lain** dengan menyebutkan Opini besarnya Nilai Pengganti Wajar sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim dalam menentukan Putusan, karena hanya **Profesi Penilai (Kantor Jasa Penilai Publik)** saja yang paham bagaimana Tata Cara, Metodologi, Pendekatan dan Faktor Faktor lain yang dipakai sehingga terbentuknya Nilai Penggantian Wajar.
2. Sesuai **Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 40** : Pemberian Ganti Kerugian atas objek Pengadaan Tanah diberikan Langsung kepada pihak yang berhak. sebagaimana juga yang di maksud dalam **Penjelasan UU No. 2 tahun 2012 Pasal 40 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum** yang berbunyi : **Penerima Kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas Ganti Kerugian**, disini Kantor Advokat atau Konsultan Hukum Padlilah, SH & Rekan menerima kuasa lebih dari satu orang . Jadi dalam perkara perdata No. 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd tersebut GUGUR Karena HUKUM. Permohonan Keberatan para pemohon

Halaman 18 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



dengan menguasai kepada satu kantor konsultan hukum adalah **SALAH**. Sehingga kalau yang berhak menerima ganti kerugian sebanyak 4 orang maka penerima kuasanya harus sebanyak 4 Kantor Konsultan Hukum (Advokat) juga.

3. Bahwa berdasarkan **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** Pasal 1 Nomor 7 tertulis bahwa 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 menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah dan Instansi yang memerlukan tanah; memperhatikan pasal tersebut, maka posisi kami sebagai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sih Wiryadi & Rekan yang dalam perkara perdata ini menjadi **Termohon Keberatan I** adalah **SALAH** atau dengan kata lain permohonan keberatan yang diajukan oleh para pemohon adalah **SALAH**. **Kami hanya sebagai Saksi.**
4. Opini penilaian kami telah mengacu pada UU No. 2 tahun 2012 Pasal 1 ayat 2 : Pasal 1 angka 4 jo Pasal 1 angka 10 jo. Pasal 9 ayat (2) tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan SPI 204 dengan Nilai Penggantian Wajar (NPW) pada Tanggal Penilaian 1 Oktober 2018 (Tanggal sesuai Penetapan Lokasi)
5. Apabila ditarik suatu kesimpulan, bahwa hal yang menjadi alasan utama para pemohon keberatan pada perkara perdata untuk menolak besaran ganti kerugian yang dibuat oleh termohon keberatan I adalah anggapan besarnya nilai ganti kerugian tidak sesuai harga pasar atau harga nyata saat ini adalah pernyataan **SALAH** , karena Para Pemohon Keberatan tidak memakai **Second Opinion dari KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) lain** dengan menyebutkan Opini besarnya Nilai Pengganti Wajar, karena hanya **Profesi Penilai (Kantor Jasa Penilai Publik)** saja yang paham bagaimana Tata Cara, Metodologi, Pendekatan dan Faktor Faktor lain yang dipakai sehingga terbentuknya Nilai Penggantian Wajar. Dapat kami tegaskan bahwa dalam menentukan nilai ganti kerugian ini sesuai dengan **Kode Etik Penilaian Indonesia, Standar Penilaian Indonesia (KEPI SPI Edisi VII 2018, SPI 204), Undang – Undang No 2 Tahun Tahun 2012** dan dasar-

Halaman 19 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



dasar keilmuan yang kami miliki yang dapat dipertanggungjawabkan secara profesi.

Oleh karena itu kami mohon Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak permohonan keberatan para Pemohon tersebut, menolak permohonan keberatan pemohon untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak diterima dan menghukum kepada para pemohon keberatan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Jawaban Termohon II sebagai berikut:

1. Bahwa, dalam rangka proses Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, para Termohon melaksanakannya dengan mendasarkan pada Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum (UU No 2 Tahun 2012) Jo Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Perpres No. 71 Tahun 2012) Jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah (Perkaban No. 5 Tahun 2012), dalam peraturan perundang-undangan tersebut terdapat tahap-tahap yang harus dipenuhi/dilalui sebelum beranjak ketahap berikutnya terdapat hak dan kewajiban, baik dari penyelenggara maupun dari subyek hak yang terkena pembebasan Pengadaan Tanah untuk melaksanakan dan/atau tidak melaksanakan hak dan kewajiban tersebut, akan tetapi jika dalam batas waktu yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, hak dan kewajiban tersebut telah dan/atau tidak dilaksanakan, maka kemudian proses Pengadaan Tanah akan berlanjut pada tahap berikutnya.

Secara garis besar dapat disampaikan bahwa tahap pelaksanaan dimulai setelah dikabulkannya permohonan lokasi Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum yang diajukan oleh Instansi yang memerlukan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Ciawi - Sukabumi dengan Penetapan Lokasi Berdasarkan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.874-Admrek/2009, tanggal 26 Juni 2009, terakhir dengan perubahan ketujuh terbit Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 593/Kep.748-Pemksm/2020, tanggal 9 November 2020 tentang PEMBARUAN PENETAPAN LOKASI PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL CIAWI - SUKABUMI.

Halaman 20 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



2. Bahwa berdasarkan Penetapan Lokasi (Penlok), maka Termohon Keberatan II sebagai Instansi yang memerlukan Tanah melanjutkan pada tahap pengajuan Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah kepada Kantor Lembaga Pertanahan, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi (Pasal 27 UU. No. 2 Tahun 2012), tahapan berikut terbentuk Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) dengan susunan keanggotaannya ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi dengan Surat Keputusan Nomor 94.3/Kep-32.02/XI/2020, tanggal 02 November 2020 tentang Perubahan Keempat atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi Nomor 82/Kep-32.02/XII/2017 tanggal 05-12-2017 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Ciawi-Sukabumi II (Seksi III dan IV) dan Sekretariat.
3. Bahwa kemudian tahapan selanjutnya oleh Kantor Pertanahan setempat dilaksanakan persiapan pengadaan Tanah dengan melakukan kegiatan inventarisasi dan identifikasi yang meliputi obyek dan subyek Pengadaan Tanah yang akhirnya pada tahap ini terbentuk Daftar Nominatif yang di dalamnya memuat Subyek dan Obyek dari Pihak yang Berhak atas Pengadaan Tanah (Pasal 28 UU No. 2 Tahun 2012), dengan terbentuknya Daftar Nominatif, maka dilanjutkan pada tahap berikutnya yaitu menentukan dan menetapkan lembaga Penilai sesuai dengan Peraturan perundang-undangan, Lembaga Penilai bertugas untuk melaksanakan penilaian atas Obyek Pengadaan Tanah, dan menurut peraturan Penilai yang ditetapkan Wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilakukannya (Pasal 31 yo Pasal 32 UU. No. 2 Tahun 2012);
4. Bahwa salah satu ukuran penilaian atas obyek pengadaan tanah adalah bahwa nilai ganti kerugian yang di nilai oleh Penilai adalah nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Pasal 34 UU. No. 2 Tahun 2012), selain itu penilaian didasarkan bidang perbidang yang meliputi; tanah, ruang di atas tanah, bangunan, tanaman, benda lain yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai, dalam melakukan tugasnya tidak ada kewajiban untuk mengikutsertakan pihak yang Berhak mendapatkan Ganti Kerugian karena Kantor Jasa Penilai Publik bekerja secara independen dan profesional, yang kemudian Hasil penilain kerugian yang dilakukan Penilai disampaikan oleh Pejabat Pembuat Komitmen kepada Pelaksana Pengadaan Tanah yang kemudian menjadi dasar musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian.

Halaman 21 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



5. Bahwa lembaga Penilai ditetapkan oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan (Pasal 31 UU No. 2 Tahun 2012) dan Lembaga Penilai yang telah ditetapkan wajib bertanggung Jawab terhadap Penilaian yang telah dilaksanakan (Pasal 32 UU No. 2 Tahun 2012), sebagaimana diatur dalam Undang-Undang jika terdapat pelanggaran terhadap kewajibannya maka Lembaga Penilai dapat dikenakan Sanksi Administratif dan/atau Pidana.
6. Bahwa dengan demikian maka Lembaga Penilai sebagai suatu lembaga atau sebagai Subyek Hukum yang independen dan Profesional dapat diminta pertanggungjawaban hukum atas kinerjanya, oleh karena itu Lembaga Penilai dapat dituntut, sehingga dalam Kasus Aquo dapat dijadikan Pihak sebagai salah satu Pihak Termohon, dalam kasus keberatan Aquo Penilai dapat diminta pertanggung jawaban atas Hasil Penilaiannya.
7. Bahwa Nilai kerugian yang dinilai oleh Penilai adalah nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Pasal 66 ayat 1 PerPres Nomor 71 Tahun 2012) dan nilai ganti kerugian merupakan nilai tunggal untuk bidang perbidang dan Hasil penilaian oleh Penilai disampaikan kepada Ketua Pengadaan Tanah (P2T) yang kemudian dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan Bentuk Ganti Kerugian. Oleh karenanya Termohon Keberatan II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk;
Menolak Pemohonan Keberatan Pemohon Keberatan Untuk seluruhnya.
Menyatakan Sah dan Berharga Penetapan Ganti Kerugian oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) Kabupaten Sukabumi yang mendasarkan pada Hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik SIH WIRYADI & Rekan karena telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku;
Menyatakan sah dan Berharga Berita Acara Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian antara Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) Kabupaten Sukabumi dengan para pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian karena telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
Menetapkan bahwa penggantian Nilai Kerugian atas Nama Pemohon Keberatan dengan mendapatkan Ganti Kerugian atas dasar perhitungan Nilai tanah sebesar:
 1. SHM No. 73 (NIB.00046) sebesar Rp 1. 907.100.000,- (satu milyar Sembilan ratus tujuh juta seratus ribu rupiah) untuk Tanah seluas 4. 238

Halaman 22 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



- m² (empat ribu dua ratus tiga puluh delapan meter persegi), Teuku Mochamad Aulia, dkk
2. SHM No. 113 (NIB.00049) sebesar Rp. 438.300.000,- (empat ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah), untuk tanah seluas 974 m² (Sembilan ratus tujuh puluh empat meter persegi), Teuku Mochamad Aulia, dkk
 3. SHM No.114 (NIB. 00051) sebesar Rp. 2.667.150.000,- (dua milyar enam ratus enam puluh tujuh juta seratus lima puluh ribu rupiah) untuk tanah seluas 5.927 m² (lima ribu Sembilan ratus dua puluh tujuh meter persegi), Teuku Mochamad Aulia, dkk
 4. SHM No. 114 (NIB.00100) sebesar Rp. 83.700.000,- (delapan puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah), untuk tanah seluas 186 m² (seratus delapan puluh enam meter persegi), Teuku Mochamad Aulia, dkk
 5. SHM No. 113 (NIB.00101) sebesar Rp 8. 550.000,- (delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) untuk Tanah seluas 19 m² (Sembilan belas meter persegi),
 6. SHM No.73 (NIB.00102) sebesar Rp. 5.400.000,- (lima juta empat ratus ribu rupiah) untuk tanah seluas 12 m² (dua belas meter persegi),
 7. SHM No. 71 (NIB.00103) sebesar Rp 28.350.000,- (dua Puluh delapan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah), untuk Tanah seluas 63 m² (enam puluh tiga meter persegi),
 8. SHM No. 114 (NIB. 00104) sebesar Rp. 299.250.000,- (dua ratus Sembilan puluh Sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk tanah seluas 665 m² (enam ratus enam puluh lima meter persegi),
 9. SHM No. 114 (NIB. 00105) sebesar Rp. 11.250.000,- (sebelas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), untuk tanah seluas 25 m² (dua puluh lima meter persegi), dan
 10. SHM No. 113 (NIB.00106) sebesar Rp. 81. 900.000,- (delapan puluh satu juta Sembilan ratus ribu rupiah) untuk tanah seluas 182 m² (seratus delapan puluh dua meter persegi).

Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Termohon III sebagai berikut:

- A. BAHWA TERMOHON KEBERATAN III DALAM MENYELENGGARAKAN KEGIATAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM TOL CIAWI-SUKABUMI 2 SEKSI 3 DAN 4 DI DESA LEMBURSAWAH

Halaman 23 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KECAMATAN CICANTAYAN KABUPATEN SUKABUMI (OBJEK KEBERATAN) TELAH SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANGAN YANG BERLAKU.

1. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan Jalan Tol Ciawi - Sukabumi dilaksanakan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
2. Bahwa lokasi pembangunan Jalan Tol Ciawi - Sukabumi ditetapkan dengan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor: 620/Kep.978-BmksmPemksm/2018 tanggal 1 Oktober 2018 Tentang Perubahan Keenam Atas Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.885-Pemksm/2018 Tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Ciawi-Sukabumi;
3. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Ciawi-Sukabumi dilaksanakan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Ciawi-Sukabumi berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 167/Kep.32.15/IV/2019 tanggal 11-04-2019 tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 2017/Kep.32.15/X/2017 tanggal 13-10-2017 tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kota Dan Kabupaten Sukabumi sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Ciawi-Sukabumi II (Seksi III dan IV);
4. Bahwa berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah telah membentuk Susunan Keanggotaan Satuan Tugas A yang membidangi inventarisasi dan identifikasi Data Fisik Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah dan Satuan Tugas B yang membidangi inventarisasi dan Identifikasi data Pihak Yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi Selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 43.1/Kep.32.02/XII/2018 tanggal 04 Juli 2018;

Halaman 24 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



5. Bahwa Satuan Tugas A telah melaksanakan kegiatan inventarisasi dan identikasi data fisik penguasaan pemilikan penggunaan dan pemanfaatan tanah dan satuan Tugas B telah melaksanakan inventarisasi dan identifikasi data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah sebagaimana Daftar Nominatif Nomor 12/Dfr Nominatif JT Cisuka II.Seksi III/IV/2018-Rev tanggal.10-06-2019 kemudian diserahkan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk diumumkan selama 14 (empat belas) hari kerja;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 60 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 hasil Iventarisasi dan Identifikasi oleh Satuan Tugas A dan satuan Tugas sebagaimana angka 4 di atas telah diumumkan selama 14 (empat belas) hari kerja di Kantor Desa Lembursawah Kecamatan Cicantayan Kabupaten Sukabumi;
7. Bahwa sesuai Pasal 61 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012, apabila pihak yang berhak keberatan hasil Inventarisasi dan Identifikasi yang dilaksanakan oleh Satuan Tugas A dan satuan Tugas B, Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Pelaksana pengadaan Tanah dalam waktu Paling Lama 14 (empat belas hari) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi;
8. Bahwa Sesuai dengan Pasal 65 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, maka hasil Inventarisasi dan identifikasi oleh Satuan Tugas A dan satuan Tugas B di Desa Lembursawah yang telah diumumkan tersebutdiserahkan kepada Penilai atau Penilai Publikin case TERMOHON KEBERATAN I untuk bahan penilaian oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah;
9. Bahwa TERMOHON KEBERATAN II berdasarkan Surat Nomor TN. 02.06/440357/BM/132 tanggal 24 Juni 2019 telah mengajukan Penilai Publik KJPP SIH WIRYADI DAN REKAN sebagai penilai ganti kerugian di Desa Lembursawah, Kecamatan Cicantayan. Kemudian berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi Nomor 58/Kep.32.02/VI/2019 tanggal 25 Juni 2019 TERMOHON KEBERATAN III telah menetapkan Kantor jasa Penilai Publik (KJPP) TERMOHON KEBERATAN I sebagai penilai dalam Pelaksanaan Penyelenggaraan Pengadaan tanah Jalan Tol Ciawi - Sukabumi II (Seksi III dan IV) untuk melaksanakan penilaianbesarnya ganti kerugian bidang perbidang di Desa Lembursawah Kecamatan Cicantayan meliputi:
 - a. Tanah

Halaman 25 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah
 - c. Bangunan
 - d. Tanaman
 - e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - f. Kerugian lain yang dapat dinilai.
10. Bahwa sesuai dengan Pasal 68 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, Telah dilaksanakan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian di desa Lembursawah yang dihadiri oleh 86 orang dari 88 orang pihak yang berhak yang diundang. Hasil Musyawarah telah ditetapkan bentuk ganti Rugi yang disepakati adalah dalam bentuk uang sebanyak 86 orang pihak yang berhak;
11. Bahwa setelah Para Pihak Yang Berhak setuju dalam bentuk uang dan telah ditetapkan bentuk ganti kerugian dalam bentuk uang, maka sesuai dengan Pasal 68 ayat (4) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, TERMOHON KEBERATAN III telah menyampaikan BESARNYA Ganti Kerugian hasil penilaian ganti kerugian oleh TERMOHON KEBERATAN I;
12. Bahwa PEMOHON KEBERATAN telah hadir dalam musyawarah bentuk ganti kerugian yang dilaksanakan pada tanggal 19 November 2020 dan PEMOHON KEBERATAN telah setuju ganti rugi dalam BENTUK UANG, selanjutnya TERMOHON KEBERATAN III telah menyerahkan besarnya nilai ganti kerugian kepada PEMOHON KEBERATAN, hasil penilaian ganti kerugian oleh TERMOHON KEBERATAN I adalah sebagai berikut:

NIB	Jumlah Nilai Pasar Tanah, bangunan dan Tanaman (Rp)	Jumlah Nilai Non Fisik (Rp)	Nilai Penggantian Wajar (Rp)	Bentuk Ganti Kerugian
00103	36.742.-	1.117.000.-	37.8549.000.-	Uang
00102	5.400.000.-	164.000.-	5.564.000.-	Uang
00046	1.014.007.000.-	152.762.000.-	2.066.769.000.-	Uang
00101	8.550.000.-	259.000.-	8.909.000.-	Uang
00106	81.900.000.-	3.607.000.-	85.507.000.-	Uang
00049	512.162.000.-	57.473.000.-	569.635.000.-	Uang
00104	301.342.000.-	21.472.000.-	322.814.000.-	Uang
00100	83.700.000.-	3.753.000.-	87.453.000.-	Uang
00105	11,250.000.-	342.000.-	11.592.000	Uang
00051	2.881.892.000.-	379.064.000.-	3.260.956.000.-	Uang
Jumla	5.836.942.000.-	620.013.000.-	6.457.058.000.-	Uang
h				

13. Bahwa setelah Para Pihak Yang Berhak menerima besarnya nilai Ganti Kerugian dari TERMOHON KEBERATAN III, sebanyak 76 orang pihak



yang berhak setuju dengan nilai ganti rugi hasil penilaian oleh TERMOHON KEBERATAN I, kemudian para pihak yang berhak telah mengajukan permohonan pembayaran ganti kerugian. Pihak yang berhak yang tidak setuju dengan besarnya nilai ganti kerugian sebanyak1 (satu) orang yaitu PEMOHON KEBERATAN.

B. BAHWA TERMOHON KEBERATAN III **MENOLAK DENGAN TEGAS DALIL PEMOHON KEBERATAN**(halaman7angka5)YANG MENYATAKAN HASIL PENILAIAN GANTI KERUGIAN OLEH TERMOHON KEBERATAN I TIDAK MEMENUHI RASA KEADILAN DAN MENCIPTAKAN KEMISKINAN BARU.

1. Bahwa dalam proses Ganti Kerugian pengadaan Tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalan Tol Ciawi-Sukabumi II seksi 3 dan 4 secara hukum telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2020 yaitu *Ganti Kerugian Yang Layak Dan Adil kepada yang berhak*karena dilakukan oleh Penilai Pertanahan secara **independen dan Profesional** yang telah mendapat Ijin Praktek penilaian dari menteri dan telah mendapat lisensi dari lembaga dibidang pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah (Pasal 1 angka 14 Perpres No. 66 Tahun 2020);
2. BahwaPasal 1 angka 11 UU No. 2 Tahun 2012 menyatakan sebagai berikut:
 11. *Penilai pertanahan yang selanjutnya disebut penilaia dalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara **independen dan profesional** yang telah mendapat ijin praktek penilaian dari menteri keuangan dan telah mendapat lisensi dari lembaga pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah*'.
3. Bahwa Pasal 32 UU No. 2 tahun 2012 menyatakan sebaga iberikut:
 - (1)Penilai yang ditetapkan
Wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan
 - (2)Pelanggaran terhadap kewajiban penilai.....
Dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan".
4. Pasal 33 UU No. 2 tahun 2012 menyatakan sebagaiberikut
"Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai pertanahan dilakukan bidang perbidang tanah meliputi:
 - a. Tanah,
 - b. Ruang atas tanah dan bawah tanah,

Halaman 27 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



- c. Bangunan
- d. Tanaman,
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai.”

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, penilaian ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Ciawi-Sukabumi telah mengedepankan ganti kerugian yang layak dan adil, hal ini disebabkan karena penilai pertanahan *in case* TERMOHON KEBERATAN I telah memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam UU No. 2 Tahun 2012 jo. Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 jo. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 2012 yaitu;

- a. TERMOHON KEBERATAN I telah memiliki ijin praktek dan lisensi;
 - b. TERMOHON KEBERATAN I bersifat Independen dan profesional;
 - c. Berdasarkan Laporan Hasil Penilaian oleh TERMOHON KEBERATAN I yang di sampaikan kepada TERMOHON KEBERATAN III telah memenuhi ketentuan Pasal 33 UU No. 2 tahun 2012 yaitu Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai pertanahan dilakukan bidang perbidang tanah meliputi:
 1. Tanah,
 2. Ruang atas tanah dan bawah tanah,
 3. Bangunan
 4. Tanaman,
 5. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 6. Kerugian lain yang dapat dinilai.”
5. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 4 Tahun 2020 maka sebelum nilai ganti kerugian diserahkan kepada pihak yang berhak pada saat Musyawarah bentuk ganti kerugian, hasil penilaian Ganti kerugian yang dilakukan oleh TERMOHON KEBERATAN I telah diekspose di hadapan TERMOHON KEBERATAN II dan TERMOHON KEBERATAN III. Demikian juga pada saat musyawarah bentuk ganti kerugian yang dilaksanakan oleh TERMOHON KEBERATAN III di desa Lembursawah, TERMOHON KEBERATAN I juga hadir mendampingi TERMOHON KEBERATAN III.
6. Bahwa penilaian ganti Kerugian dianggap LAYAK dan ADIL apabila nilai ganti kerugian pengadaan tanah dinilai oleh lembaga yang independen dan profesional, Nilai Ganti Kerugian dilakukan bidang

Halaman 28 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



perbidang, standart penilaian dilakukan dengan sistem dan mekanisme yang sama sehingga akan menghasilkan nilai ganti kerugian yang LAYAK dan ADIL sebagaimana yang terjadi di desa Lembursawah Kecamatan Cicantayan. Kondisi ini terbukti dari 86 orang Pihak yang berhak yang menghadiri Musyawarah bentuk Ganti Kerugian, semua menyetujui nilai yang diterima (99%) hanya 1 orang Pihak yang berhak yang tidak setuju dengan nilai yang diterima. Oleh karena itu dalil PEMOHON KEBERATAN adalah dalil yang tidak benar dan patut untuk ditolak

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas sudah sepatutnya Permohonan Keberatan yang dimohonkan keberatan oleh Pemohon Keberatan harus di TOLAK atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA karena:

- a. Proses penilaian Ganti Kerugian Telah memenuhi ketentuan yang berlaku yaitu Pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012 jo. Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012;
- b. Nilai Ganti kerugian yang diberikan kepada Pihak Yang berhak yang hadir pada saat musyawarah telah disetujui sebanyak 99% dengan demikian hasil penilaian yang dilakukan TERMOHON KEBERATAN I telah LAYAK DAN ADIL DAN MENGHORMATI HAK HAK AZASI PIHAK YANG BERHAK.

C. BAHWA TERMOHON KEBERATAN III **MENOLAK DENGAN TEGAS DALIL PEMOHON KEBERATAN** (halaman 8 huruf B) YANG MENYATAKAN SECARA SOSIOLOGIS TELAH DIRUGKAN DENGAN ADANYA PROYEK PENGADAAN TANAH JALAN TOL CIAWI-SUKABUMI .

1. Bahwa Proyek pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum Pembangunan Jalan Tol Ciawi-Sukabumi II seksi 3 dan 4 bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang adil makmur dan sejahtera berdasarkan pancasila dan undang undang dasar negara RI Tahun 1945, oleh karena itu untuk menjamin terselenggaranya pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalan TOL Ciawi-Sukabumi dibutuhkan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis dan adil.
2. Bahwa untuk memenuhi prinsip kemanusiaan, demokratis dan adil maka dalam pengadaan tanah sistem penilaian ganti rugi dilakukan oleh penilai pertanahan (Appraisal) yang independen dan profesional yang telah memiliki ijin praktek dan lisensi dari instansi pertanahan.

Halaman 29 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



Dalam penilaian Ganti kerugian agar pihak yang berhak tidak dirugikan maka sesuai dengan Pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012 penilaian dilakukan bidang perbidang yang meliputi:

- a. Tanah,
 - b. Ruang atas tanah dan bawah tanah,
 - c. Bangunan
 - d. Tanaman,
 - e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - f. Kerugian lain yang dapat dinilai.”
3. Bahwa dalil PEMOHON KEBERATAN secara sosiologis merasa dirugikan akibat adanya pembangunan Jalan Tol Ciawi-Sukabumi merupakan dalil yang keliru karena sesuai dengan Pasal 33 UU No.2 Tahun 2012 tersebut di atas *semua yang berkaitan dengan tanah dan kerugian lainnya di berikan ganti kerugian* atau istilah yang populer dalam masyarakat dalam pengadaan tanah jalan TOL Ciawi-Sukabumi adalah “GANTI UNTUNG”.
4. Bahwa dalam pengadaan Tanah untuk kepentingan umum, kerugian sosiologis biaya pindah (*solatium*) atau kerugian Non Fisik juga dinilai. PEMOHON KEBERATAN *in case* mendapat ganti kerugian non fisik sebesar Rp. 620.013.000.-. Oleh karena itu tidak benar kalau secara Sosiologis PEMOHON KEBERATAN dirugikan dalam pengadaan tanah Jalan Tol Ciawi-Sukabumi.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas sangat jelas bahwa secara Sosiologis PEMOHON KEBERATAN juga menerima biaya pindah (*solatium*) atau biaya ganti rugi Non fisik karena dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum TERMOHON KEBERATAN I telah memberikan nilai ganti kerugian terkait dengan kerugian kerugian lain yang dapat dinilai sehingga dalil PEMOHON KEBERATAN yang menyatakan dirugikan dengan adanya Pengadaan Tanah jalan TOL Ciawi-Sukabumi adalah **DALIL YANG TIDAK BENAR DAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM OLEH KARENA ITU HARUS DITOLAK.**

D. BAHWA TERMOHON KEBERTAN III MENOLAK DENGAN TEGAS DALIL PEMOHON KEBERATAN YANG MENYATAKAN HARGA PASAR ATAU HARGA NYATA LEBIH BESAR DARI NILAI HASIL PENILAIAN OLEH TERMOHON KEBERATAN I.

Halaman 30 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah jalan TOL Ciawi-Sukabumi proses penilaian ganti rugi meliputi sebagai berikut:
 - tanah,
 - ruang atas tanah dan bawah tanah,
 - bangunan,
 - tanaman,
 - benda benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau;
 - kerugian lain yang dinilai (Pasal 65 ayat (1) Perpres 71 Tahun 2017)

oleh karena itu semua kerugian yang dialami PEMOHON KEBERATAN seperti tanah, bangunan, tanaman, premium (bila ada usaha), Solatium (biaya pindahan), waktu tunggu, dan biaya transaksi, semua dinilai oleh TERMOHON KEBERATAN I sehingga dalil PEMOHON KEBERATAN yang menyatakan nilai ganti rugi yang diberikan oleh TERMOHON KEBERATAN I tidak mencerminkan keadilan adalah tidak benar ;
2. Bahwa nilai ganti kerugian yang dinilai sebagaimana tersebut di atas merupakan **nilai kewajaran** sehingga telah memenuhi azas keadilan untuk PEMOHON KEBERATAN karena penilaian ganti rugi yang dilakukan oleh TERMOHON KEBERATAN I dilakukan dengan melakukan penilaian dari semua unsure yaitu **kerugian lain yang dinilai** sesuai dengan kegiatan atau usaha yang dilakukan di atas tanah yang terkena proyek pengadaan tanah jalan TOL. Oleh karena itu hasil penilaian ganti rugi oleh TERMOHON KEBERATAN I terhadap bidang tanah PEMOHON KEBERATAN yang meliputi:

NIB	Jumlah Nilai Pasar Tanah, bangunan dan Tanaman (Rp)	Jumlah Nilai Non Fisik (Rp)	Nilai Penggantian Wajar (Rp)	Bentuk Ganti Kerugian.
00103	36.742.-	1.117.000.-	37.8549.000.-	Uang
00102	5.400.000.-	164.000.-	5.564.000.-	Uang
00046	1.014.007.000.-	152.762.000	2.066.769.00	Uang
		.-	0.-	
00101	8.550.000.-	259.000.-	8.909.000.-	Uang
00106	81.900.000.-	3.607,000.-	85.507.000.-	Uang
00049	512.162.000.-	57.473.000.	569.635.000.-	Uang
		-		
00104	301.342.000.-	21.472.000.	322.814.000.-	Uang
		-		
00100	83.700.000.-	3.753.000.-	87.453.000.-	Uang

Halaman 31 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



00105	11,250.000.-	342.000.-	11.592.000	Uang
00051	2.881.892.000.-	379.064.000	3.260.956.00	Uang
		.-	0.-	
Jumla h	5.836.942.000.-	620.013.000	6.457.058.00	Uang
		.-	0.-	

Telah mencerminkan Keadilan, Kelayakandan Kewajaran serta tidak melanggar hak-hak azasi pemohon keberatan karena dilakukan berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku oleh karenanya Termohon Keberatan III Memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *quo* untuk menolak semua dalil Pemohon Keberatan yang dimohonkan oleh Pemohon Keberatan terkait dengan nilai ganti rugi yang diinginkan pemohon karena :

- a. tidak berdasarkan peraturan yang berlaku dan data/fakta yang ada;
- b. Masyarakat (Pihak Yang Berhak) yang terkena pembangunan jalan Tol Ciawi-Sukabumi di Desa Lembursawah 99% telah setuju dan menerima nilai ganti kerugian hasil penilaian Termohon Keberatan II oleh karena itu telah memenuhi nilai Pasar dan nilai nyata.

E. Bahwa Termohon Keberatan III menolak dengan tegas pemberian insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan karena tidak mendukung penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

Bahwa Pasal 122 ayat (1) Perpres No. 71 tahun 2012 menyatakan sebagai berikut:

- (1) Pihak yang berhak menerima Ganti Kerugian atau instansi yang memperoleh tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat diberikan insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan;
- (2) Insentif perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada pihak yang berhak apabila:
 - a. Mendukung penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
 - b. Tidak melakukan gugatan atas putusan penetapan lokasi dan atas putusan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;



Bahwa oleh karena PEMOHON KEBERATAN mengajukan gugatan terkait besarnya ganti kerugian maka kepada TERMOHON KEBERATAN II DAN TERMOHON KEBERATAN I agar melakukan perbaikan nilai ganti kerugian atas penilaian ganti kerugian Pihak Yang Berhak dalam hal ini PEMOHON KEBERATAN untuk menghilangkan nilai insentif perpajakan yang telah disampaikan pada saat musyawarah bentuk ganti kerugian;

F. Bahwa TERMOHON KEBERATAN III menolak dengan tegas seluruh dalil keberatan PEMOHON KEBERATAN karena TERMOHON KEBERATAN III telah melakukan tugas secara profesional dan berkeadilan sesuai peraturan perundangan yang berlaku, sehingga tidak merugikan PEMOHON KEBERATAN.

Atas dasar uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

1. Menolak Permohonan Keberatan dari PEMOHON KEBERATAN untuk seluruhnya dan sepanjang yang menghukum TERMOHON KEBERATAN III;
2. Menghukum PEMOHON KEBERATAN untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan Permohonan keberatannya, Pemohon Keberatan telah mengajukan surat-surat bukti yaitu:

Bukti surat pendahuluan berupa:

1. Fotocopy Surat Undangan Kegiatan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Jalan Tol Ciawi-Sukabumi II (Seksi III dan IV), bermeterai cukup diberi tanda bukti surat pendahuluan P.1;
2. Fotocopy Kutipan Akta Kematian atas nama Teuku Nurdin, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat pendahuluan P.2;
3. Fotocopy Akta Jual Beli No. 200/14.2/1983, tertanggal 16 April 1983, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat pendahuluan P.3;
4. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Teuku Mochamad Aulia, Cut Mawar Fadhila, T. Mohamad Ilhamsyah dan Cut Puspa Murni, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat pendahuluan P.4;



5. Fotocopy sertifikat Hak Milik Nomor 73 Desa Lembursawah yang terdaftar atas nama Teuku Nurdin, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat pendahuluan P.5;
6. Fotocopy sertifikat Hak Milik Nomor 71 Desa Lembursawah yang terdaftar atas nama Teuku Nurdin, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat pendahuluan P.6;
7. Fotocopy sertifikat Hak Milik Nomor 113 Desa Lembursawah yang terdaftar atas nama Teuku Nurdin, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat pendahuluan P.7;
8. Fotocopy sertifikat Hak Milik Nomor 114 Desa Lembursawah yang terdaftar atas nama Teuku Nurdin, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat pendahuluan P.8;

Selain bukti surat pendahuluan tersebut pada saat persidangan juga telah diajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Cut Puspa Murni NIK 3272037007470001, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti P.1;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama T Mohamad Ilhamsyah NIK 3173020103780011, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti P.2;
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Cut Mawar Fadhillah NIK 3272034101850102, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti P.3;
4. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Teuku Mochamad Aulia NIK 3272030101880001, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti P.4;
5. Fotocopy Kartu Kutipan Akta Kelahiran An. Teuku Mochamad Ilhamsyah, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti P.5;
6. Fotocopy Kartu Kutipan Akta Kelahiran An. Mawar Fadhillah, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti P.6;
7. Fotocopy Kartu Kutipan Akta Kelahiran An. Teuku Mochamad Aulia, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti P.7;
8. Fotocopy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga T. Mohamad Ilhamsyah, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti P.8;

Halaman 34 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Yuskara Madani, SS., telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti P.9;
10. Fotocopy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Teuku Mochamad Aulia, telah dicocokkan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti P.10;
11. Fotocopy Kartu Kutipan Akta Kelahiran An. Teuku Nurdin, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti P.11;
12. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 14 Desember 2017, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti P.12;
13. Fotocopy sertifikat Hak Milik Nomor 71 Desa Lembursawah yang terdaftar atas nama Teuku Nurdin, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.13;
14. Fotocopy sertifikat Hak Milik Nomor 73 Desa Lembursawah yang terdaftar atas nama Teuku Nurdin, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.14;
15. Fotocopy sertifikat Hak Milik Nomor 113 Desa Lembursawah yang terdaftar atas nama Teuku Nurdin, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.15;
16. Fotocopy sertifikat Hak Milik Nomor 114 Desa Lembursawah yang terdaftar atas nama Teuku Nurdin, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.16;
17. Fotocopy Akta Jual Beli No. 200/14.2/1983, tertanggal 16 April 1983, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.17;
18. Fotocopy Akta Jual Beli No. /14.2/1983, tertanggal 26 Nopember 1983, telah dicocokkan tidak ada Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.18;
19. Fotocopy Perincian Penilaian dari KJPP Sih Wiryadi & Rekan untuk NIB : 00046 An. Teuku Moch Aulia, dkk, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.19;
20. Fotocopy Perincian Penilaian dari KJPP Sih Wiryadi & Rekan untuk NIB : 00049 An. Teuku Moch Aulia, dkk, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.20;
21. Fotocopy Perincian Penilaian dari KJPP Sih Wiryadi & Rekan untuk NIB : 00051 An. Teuku Moch Aulia, dkk, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.21;

Halaman 35 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



22. Fotocopy Perincian Penilaian dari KJPP Sih Wiryadi & Rekan untuk NIB :
00100 An. Teuku Moch Aulia, dkk, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.22;
23. Fotocopy Perincian Penilaian dari KJPP Sih Wiryadi & Rekan untuk NIB :
00101 An. Teuku Moch Aulia, dkk, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.23;
24. Fotocopy Perincian Penilaian dari KJPP Sih Wiryadi & Rekan untuk NIB :
00102 An. Teuku Moch Aulia, dkk, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.24;
25. Fotocopy Perincian Penilaian dari KJPP Sih Wiryadi & Rekan untuk NIB :
00103 An. Teuku Moch Aulia, dkk, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.25;
26. Fotocopy Perincian Penilaian dari KJPP Sih Wiryadi & Rekan untuk NIB :
00104 An. Teuku Moch Aulia, dkk, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.26;
27. Fotocopy Perincian Penilaian dari KJPP Sih Wiryadi & Rekan untuk NIB :
00105 An. Teuku Moch Aulia, dkk, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.27;
28. Fotocopy Perincian Penilaian dari KJPP Sih Wiryadi & Rekan untuk NIB :
00106 An. Teuku Moch Aulia, dkk, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.28;
29. Fotocopy Perincian Penilaian dari KJPP Sih Wiryadi & Rekan untuk NIB :
0063 An. Cut Puspa Murni, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.29;
30. Fotocopy Perincian Penilaian dari KJPP Sih Wiryadi & Rekan untuk NIB :
0065 An. Ugan Suganda, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.30;
31. Fotocopy Perincian Penilaian dari KJPP Sih Wiryadi & Rekan untuk NIB :
0061 An. Entin Rohatin, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.31;
32. Fotocopy Perincian Penilaian dari KJPP Sih Wiryadi & Rekan untuk NIB :
0045 An. Budi Raharjo BAC, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.32;
33. Fotocopy Perincian Penilaian dari KJPP Sih Wiryadi & Rekan untuk NIB :
0066 An. Firmanullah, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.33;



34. Fotocopy Surat Undangan Kegiatan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Jalan Tol Ciawi-Sukabumi II (Seksi III dan IV), telah dicocokkan tidak ada Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.34;
35. Fotocopy Surat Pengajuan Keberatan atas nilai penaksiran ganti kerugian pengadaan tanah jalan tol Ciawi-Sukabumi, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.35;
36. Fotocopy Tanda Terima Surat tertanggal 25 Nopember 2020, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.36;
37. Fotocopy Perincian Penilaian dari KJPP Sih Wiryadi & Rekan untuk NIB : 0058 An. Entin Rohatin, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.37;
38. Video saat Termohon III memimpin Rapat Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian, telah dicocokkan diberi tanda bukti surat P.38;
39. Fotocopy Penyampaian Data dari Kepala Desa Lembursawah, tertanggal 11 September 2020, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.39;
40. Fotocopy bhumi.atrbpn, telah dicocokkan tidak ada Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.40;
41. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Tertanggung, NOP : 32.04.151.008.007-0050.0, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.41;
42. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Tertanggung, NOP : 32.04.151.008.011-0027.0, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.42;
43. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Tertanggung, NOP : 32.04.151.008.007-0050.0, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.43;
44. Fotocopy Photo bidang sesuai Google Map yang tanahnya terdampak , telah dicocokkan tidak ada Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.44;
45. Fotocopy Peta bidang tanah yang terdampak Pembebasan jalan tol Ciawi-Sukabumi, telah dicocokkan tidak ada Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.45;

Halaman 37 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



46. Fotocopy Chat Whatsapp dengan Herly, Ariawan dan Rekan, telah dicocokkan tidak ada Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.46;
47. Fotocopy Chat Whatsapp dengan KJPP Sugianto dan Rekan, telah dicocokkan tidak ada Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.47;
48. Fotocopy Chat Whatsapp dengan Hari Utomo dan Rekan, telah dicocokkan tidak ada Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat P.48;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan di samping mengajukan bukti surat juga mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi YUDI HERMAWAN**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi merupakan warga desa Lembursawah Sukabumi yang pernah mengikuti musyawarah penetapan ganti kerugian di balai desa Lembursawah;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut juga disampaikan mengenai lokasi tanah yang akan terkena pembebasan;
- Bahwa saat itu tidak ada negosiasi mengenai jumlah harga ganti rugi yang akan diterima namun saat itu orang tua Saksi menerima surat yang isinya berupa nilai ganti rugi dan gambar lokasi tanah yang akan dibebaskan;
- Bahwa masyarakat sebelumnya sudah mendengar bahwa akan ada pembebasan tanah untuk proyek jalan Tol Ciawi-Sukabumi;
- Bahwa pengantian pembebasan tanah tersebut diganti dalam bentuk sejumlah uang;
- Bahwa saat pertemuan itu ada juga yang menyatakan keberatan tetapi Saksi tidak tahu namun setahu Saksi kebanyakan setuju;
- Bahwa saat itu setahu Saksi Bapak Saksi ada menandatangani surat namun Saksi tidak tahu surat yang mana yang ditandatangani namun seingat Saksi merupakan surat persetujuan;
- Bahwa setelah itu tidak ada musyawarah lagi yang dilakukan;
- Bahwa setahu saksi, Para Pemohon memiliki tanah dan bangunan di lokasi yang strategis yakni di pinggir jalan;
- Bahwa tanah milik Para Pemohon tersebut berupa tanah perkebunan dan ada rumahnya;



- Bahwa setahu saksi yang mengalami kenaikan harga tanah milik Sdr tri Rahayu dari harga Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) menjadi rp. 570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa ganti rugi per meter yang diterima adalah sebagaimana dicantumkan dalam surat analisa penggantian nilai wajar yang diterima oleh warga tanpa adanya tawar menawar;
- Bahwa sebelum mengikuti rapat musyawarah setahu Saksi pernah datang petugas untuk melakukan pengukuran dari pihak Desa dengan perusahaan yang akan membangun jalan Tol;

2. **Saksi SOPIYULLOH**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu ada pembebasan tanah untuk proyek jalan Tol di Desa Lembursawah Sukabumi;
- Bahwa Saksi merupakan warga Lembursawah yang tahu ada musyawarah penetapan ganti rugi untuk tanah yang terkena pembebasan yang dilakukan di balai desa Lembursawah;
- Bahwa mengenai harga hanya diberitahukan dan tidak ada tawar menawar mengenai harga tanah saat musyawarah;
- Bahwa Saksi tidak mengajukan keberatan karena merasa harganya sudah cukup tinggi;
- Bahwa tanah tersebut berdekatan dengan tanah milik Para Pemohon;
- Bahwa Saksi tahu memang ada petugas yang melakukan pengukuran dan penelitian lokasi tanah dari BPN;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa harga ganti rugi yang ditentukan berbeda-beda;
- Bahwa setahu saksi kebanyakan masyarakat yang datang setuju dengan hasil musyawarah namun ada juga yang tidak namun Saksi tidak tahu pasti;

3. **Saksi ENTIN ROHATIN**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu ada pembebasan tanah untuk proyek jalan Tol di Desa Lembursawah Sukabumi;
- Bahwa Saksi merupakan warga Lembursawah yang tahu ada musyawarah penetapan ganti rugi untuk tanah yang terkena pembebasan yang dilakukan di balai desa Lembursawah;
- Bahwa tanah bersama bangunan milik Saksi juga terkena pembebasan dengan harga per meter Rp. 674.000,-/m²;
- Bahwa mengenai harga hanya diberitahukan dan tidak ada tawar menawar mengenai harga tanah saat musyawarah;



- Bahwa Saksi tidak mengajukan keberatan karena merasa harganya sudah cukup tinggi;
- Bahwa tanah tersebut berdekatan dengan tanah milik Para Pemohon;
- Bahwa Saksi tahu memang ada petugas yang melakukan pengukuran dan penelitian lokasi tanah dari BPN;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa harga ganti rugi yang ditentukan berbeda-beda;
- Bahwa Saksi juga menyetujui penggantian yang diberikan karena di rasa harganya sudah cukup tinggi;
- Bahwa setahu saksi kebanyakan masyarakat yang datang setuju dengan hasil musyawarah namun ada juga yang tidak namun Saksi tidak tahu pasti;
- Bahwa setahu Saksi jumlah ganti rugi yang diterima oleh pemilik tanah memang berbeda-beda ada yang Rp450.000,00 per meter dan ada juga yang Rp. 674.000,00 per meter sedangkan untuk rumah dan tanah milik Saksi per meter dihargai Rp450.000,00;

4. **Saksi UGAN SUGANDA**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu ada pembebasan tanah untuk proyek jalan Tol di Desa Lembursawah Sukabumi;
- Bahwa Saksi merupakan warga Lembursawah yang tahu ada musyawarah penetapan ganti rugi untuk tanah yang terkena pembebasan yang dilakukan di balai desa Lembursawah;
- Bahwa tanah bersama bangunan milik Saksi juga terkena pembebasan dengan harga per meter Rp450.000,00;
- Bahwa mengenai harga hanya diberitahukan dan tidak ada tawar menawar mengenai harga tanah saat musyawarah;
- Bahwa Saksi tidak mengajukan keberatan karena merasa harganya sudah cukup tinggi;
- Bahwa tanah tersebut berdekatan dengan tanah milik Para Pemohon;
- Bahwa Saksi tahu memang ada petugas yang melakukan pengukuran dan penelitian lokasi tanah dari BPN;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa harga ganti rugi yang ditentukan berbeda-beda;
- Bahwa Saksi juga menyetujui penggantian yang diberikan karena di rasa harganya sudah cukup tinggi;



- Bahwa setahu saksi kebanyakan masyarakat yang datang setuju dengan hasil musyawarah namun ada juga yang tidak namun Saksi tidak tahu pasti;
- Bahwa setahu Saksi jumlah ganti rugi yang diterima oleh pemilik tanah memang berbeda-beda ada yang Rp450.000,00 per meter dan ada juga yang Rp674.000,00 per meter sedangkan untuk rumah dan tanah milik Saksi per meter dihargai Rp450.000,00;

5. Saksi IIS SOLIHAT, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu ada pembebasan tanah untuk proyek jalan Tol di Desa Lembursawah Sukabumi;
- Bahwa Saksi merupakan warga Lembursawah yang tahu ada musyawarah penetapan ganti rugi untuk tanah yang terkena pembebasan yang dilakukan di balai desa Lembursawah;
- Bahwa tanah bersama bangunan milik Saksi juga terkena pembebasan dengan harga per meter Rp450.000,00;
- Bahwa mengenai harga hanya diberitahukan dan tidak ada tawar menawar mengenai harga tanah saat musyawarah;
- Bahwa Saksi tidak mengajukan keberatan karena merasa harganya sudah cukup tinggi;
- Bahwa tanah tersebut berdekatan dengan tanah milik Para Pemohon;
- Bahwa Saksi tahu memang ada petugas yang melakukan pengukuran dan penelitian lokasi tanah dari BPN;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa harga ganti rugi yang ditentukan berbeda-beda;
- Bahwa Saksi juga menyetujui penggantian yang diberikan karena di rasa harganya sudah cukup tinggi;
- Bahwa setahu saksi kebanyakan masyarakat yang datang setuju dengan hasil musyawarah namun ada juga yang tidak namun Saksi tidak tahu pasti;
- Bahwa setahu Saksi jumlah ganti rugi yang diterima oleh pemilik tanah memang berbeda-beda ada yang Rp450.000,00 per meter dan ada juga yang Rp674.000,00 per meter sedangkan untuk rumah dan tanah milik Saksi per meter dihargai Rp450.000,00;

6. Saksi SITI TRI RAHAYU, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu ada pembebasan tanah untuk proyek jalan Tol di Desa Lembursawah Sukabumi;



- Bahwa Saksi merupakan warga Lembursawah yang tahu ada musyawarah penetapan ganti rugi untuk tanah yang terkena pembebasan yang dilakukan di balai desa Lembursawah;
- Bahwa tanah bersama bangunan milik Saksi juga terkena pembebasan dengan harga per meter Rp674.000,00;
- Bahwa harga tanah milik berbeda dengan milik Pemohon, karena pada saat musyawarah saksi menyatakan keberatan tadinya seharga Rp 450.000,00 per meter, dan setelah ditinjau berdasarkan letak kemudian berubah menjadi Rp 674.000,00 per meter;
- Bahwa mengenai harga hanya diberitahukan dan tidak ada tawar menawar mengenai harga tanah saat musyawarah;
- Bahwa Saksi tidak mengajukan keberatan karena merasa harganya sudah cukup tinggi;
- Bahwa tanah tersebut berdekatan dengan tanah milik Para Pemohon;
- Bahwa Saksi tahu memang ada petugas yang melakukan pengukuran dan penelitian lokasi tanah dari BPN;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa harga ganti rugi yang ditentukan berbeda-beda;
- Bahwa Saksi juga menyetujui penggantian yang diberikan karena di rasa harganya sudah cukup tinggi;
- Bahwa setahu saksi kebanyakan masyarakat yang datang setuju dengan hasil musyawarah namun ada juga yang tidak namun Saksi tidak tahu pasti;
- Bahwa setahu Saksi jumlah ganti rugi yang diterima oleh pemilik tanah memang berbeda-beda ada yang Rp450.000,00 per meter dan ada juga yang Rp674.000,00 per meter sedangkan untuk rumah dan tanah milik orang tua Saksi per meter dihargai Rp450.000,00;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya, Termohon Keberatan telah mengajukan surat-surat bukti yaitu:

Termohon Keberatan I mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 38 ayat 2 beserta penjelasannya, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.1;
2. Fotocopy Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 40 beserta penjelasannya, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.2;

Halaman 42 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Pasal 1 ayat 7, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.3;
4. Fotocopy SPI Edisi VII 2018, SPI 204, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.4;
5. Fotocopy SPI Edisi VII 2018, SPI 204, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.5;
6. Fotocopy Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.6;
7. Fotocopy Laporan Final KJPP Sih Wiryadi dan Rekan tertanggal 6 Nopember 2020, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.7;
8. Fotocopy Kartu Anggota MAPPI dengan Nomor Anggota 95-S-00659, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.8;
9. Fotocopy Keputusan Menteri Keuangan tertanggal 10 Pebruari 2019, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.9;
10. Fotocopy Keputusan Menteri Keuangan tertanggal 29 Januari 2019, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.10;
11. Fotocopy Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, tertanggal 17 Januari 2019, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.11;
12. Fotocopy Keputusan Menteri Keuangan tertanggal 13 Desember 2019, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.12;
13. Fotocopy Sertifikat PKP 306-Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.13;
14. Fotocopy Sertifikat PKP 204-Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.14;
15. Fotocopy Register Menteri Keuangan tertanggal 31 Mei 2017, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.15;

Halaman 43 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.

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)



16. Fotocopy Hasil cetak foto udara dari peta Google Earth tampak umum lokasi tanah milik Pemohon Keberatan, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.16;
17. Fotocopy Hasil cetak foto udara dari peta Google Earth yang dilengkapi dengan Trase Jalan Tol yang melewati areal lokasi tanah Pemohon Keberatan, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.17;
18. Fotocopy Foto tampak depan bangunan rumah tinggal permanen seluas 69,1 m2 milik Pemohon, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.18;
19. Fotocopy Hasil Penilaian NIB 43 atas nama Siti Tri Rahayu, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.19;
20. Fotocopy Hasil Penilaian NIB 52 atas nama Nur Rizki Fitriqni, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.20;
21. Fotocopy Hasil Penilaian atas nama Pemohon : NIB 46, NIB 49, NIB 51, NIB 100, NIB 101, NIB 102, NIB 103, NIB 104, NIB 105 dan NIB 106, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.21;
22. Fotocopy Peta bidang tanah Pemohon yang terkena ruas trase jalan Tol Cisuka II Kab. Sukabumi, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.22;
23. Fotocopy Peta Data Pembanding Sawah/Kebun, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.23;
24. Fotocopy Peta Data Pembanding Pemukiman, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.24;
25. Fotocopy Berita Acara Inspeksi, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.I.25;

Termohon Keberatan II mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.II.1;
2. Fotocopy Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.II.2;

Halaman 44 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



3. Fotocopy Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.II.3;
4. Fotocopy Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.874-Admerk/2009 tentang Penetapan Lokasi Jalan Tol Ciawi-Sukabumi, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.II.4;
5. Fotocopy Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.978-Pemksm/2020 tentang Perubahan Keenam atas Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.874-Admerk/2009 tentang Penetapan Lokasi Jalan Tol Ciawi-Sukabumi, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.II.5;
6. Fotocopy Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 593/Kep.748-Pemksm/2020 tentang Pembaruan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Ciawi-Sukabumi, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.II.6;
7. Fotocopy Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 300/KPTS/S/2020 tentang Pengangkatan Atasan/Atasan Langsung/Pembantu Atasan Langsung Kuasa Pengguna Anggaran/Barang dan Pejabat Perbendaharaan Satuan Kerja Pengadaan Tanah Jalan Tol Wilayah I dan Wilayah II di Lingkungan Direktorat Jenderal Bina Marga, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, telah dicocokkan tidak ada aslinya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.II.7;

Termohon Keberatan III mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Undangan Kegiatan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Jalan Tol Ciawi-Sukabumi II (Seksi III dan IV) tertanggal 12 Nopember 2020, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.1;
2. Fotocopy Daftar Hadir Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Jalan Tol Ciawi-Sukabumi II (Seksi III dan IV) tertanggal 19 Nopember 2020, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.2;
3. Fotocopy Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Jalan Tol Ciawi-Sukabumi II (Seksi III dan IV) terletak di Desa Lembursawah Kecamatan Cicantayan Kabupaten Sukabumi Nomor 12/DfrNominatif JT Cisuka II Seksi III/VIII/2018, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.3;

Halaman 45 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Daftar Nominatif Hasil Revisi Pengadaan Tanah Jalan Tol Ciawi-Sukabumi II (Seksi III dan IV) terletak di Desa Lembursawah Kecamatan Cicantayan Kabupaten Sukabumi Nomor 12/DfrNominatif JT Cisuka II Seksi III/VIII/2018-Rev tanggal 10, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.4;
5. Fotocopy Berita Acara Kesepakatan Nomor 03/BANPBGK JTCisuka II Seksi III dan IV/XI/2020, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.5;
6. Fotocopy Berita Acara Verifikasi dan Perbaikan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang tanah dan/atau Daftar Nominatif Nomor 13/BAVPHINID JTCisuka II Seksi III dan IV/XI/2020 tanggal 18 Desember 2020, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.6;
7. Fotocopy Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.978-Pemksm/2018 tanggal 1 Oktober 2018, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.7;
8. Fotocopy Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 167/kep-32.15/IV/2019 tanggal 11 April 2019, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.8;
9. Fotocopy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi selaku Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah Nomor 94.3/Kep.32.02/XI/2020 tanggal 02 Nopember 2020, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.9;
10. Fotocopy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi selaku Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah Nomor 94.4/Kep.32.02/XI/2020 tanggal 02 Nopember 2020, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.10;
11. Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor Induk Bidang 000046, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.11;
12. Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor Induk Bidang 000049, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.12;

Halaman 46 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.

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)



13. Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor Induk Bidang 000051, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.13;
14. Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor Induk Bidang 00100, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.14;
15. Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor Induk Bidang 00101, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.15;
16. Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor Induk Bidang 00102, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.16;
17. Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor Induk Bidang 00103, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.17;
18. Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor Induk Bidang 00104, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.18;
19. Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor Induk Bidang 00105, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.19;
20. Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor Induk Bidang 00106, telah dicocokkan dan sesuai dengan Asli suratnya, bermeterai cukup diberi tanda bukti surat T.III.20;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Termohon I, II dan III mengajukan Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Tatang Kusnadi, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah Kadus (Kepala Dusun) di tempat Para Pemohon tinggal;
- Bahwa sikut bertugas untuk membantu warga mendapatkan ganti kerugian yang rumah/lahannya terkena pembangunan jalan tol Ciawi-Sukabumi;
- Bahwa mengenai perbedaan harga yang diberikan tergantung dari lokasi tanah yang ditunjukkan di peta dan saksi mengetahui letak tanah Pemohon;



- Bahwa saksi pernah melihat NJOP tanah tersebut yang dijadikan objek ganti rugi;
- Bahwa selain itu juga ditanyakan mengenai harga tanah melalui wawancara, juga terhadap tanah yang akan dijual juga ditanyakan penawaran harganya;
- Bahwa nilai penggantian wajar yang dituangkan dalam analisa penggantian wajar sudah berdasarkan perhitungan yang dilakukan oleh KJPP Sih Wiryadi & Rekan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai keberatan terhadap nilai penggantian atas kerugian pengadaan tanah untuk proyek Tol Bocimi Seksi III dan IV yang telah ditetapkan atas nama Para Pemohon, yakni :

No.	NIB	Total Nilai Pasar Tanah, bangunan dan tanaman (Rp)	Total Nilai Non Fisik (Rp)	Nilai Penggantian Wajar (Rp)
71	00103	36.742.000	1.117.000	37.859.000
73	00102	5.400.000	164.000	5.564.000
73	00046	1.914.007.000	152.762.000	2.066.769.000
113	00101	8.550.000	259.000	8.909.000
113	00106	81.900.000	3.607.000	85.507.000
113	00049	512.162.000	57.473.000	569.635.000
114	00104	301.342.000	21.472.000	322.814.000
114	00100	83.700.000	3.753.000	87.453.000
114	00105	11.250.000	342.000	11.592.000
AJB	00051	2.881.892.000	379.064.000	3.260.956.000
200/14. 2/1983				
Total		5.836.942.000	620.013.000	6.457.058.000

Dan Para Pemohon meminta agar ditetapkan untuk 10 bidang tersebut menjadi sesuai perhitungan Pemohon, yakni :

- Tanah seluas 12.291 m² sebesar **Rp. 8.284.134.000,- (delapan milyar dua ratus delapan puluh empat juta seratus tiga puluh empat ribu rupiah);**



- b. Penggantian Tanaman dan bangunan sebesar **Rp.305.992.000.- (tiga ratus lima juta Sembilan ratus Sembilan puluh dua ribu rupiah);**
- c. Penggantian Non Fisik sebesar **Rp. 620.013.000,- (enam ratus dua puluh juta tiga belas ribu rupiah);**

Menimbang, bahwa dari maksud permohonan tersebut di atas, setelah Majelis Hakim meneliti merupakan Keberatan Ganti Kerugian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 73 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 3 PERMA Nomor 3 tahun 2016 Tentang Tata Cara Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dimana dalam ketentuan pasal-pasal tersebut dinyatakan keberatan ganti kerugian harus diajukan ke pengadilan negeri dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah ditandatangani berita acara musyawarah penetapan ganti kerugian;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 6 PERMA Nomor 3 tahun 2016 Tentang Tata Cara Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dimaksud dengan 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 PERMA Nomor 3 tahun 2016 Tentang Tata Cara Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, keberatan dapat diajukan oleh:



- a. Pihak yang berhak atau kuasanya yang hadir tetapi menolak hasil musyawarah penetapan ganti kerugian; dan/atau
- b. Pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa yang menolak hasil musyawarah penetapan ganti kerugian;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkaranya terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai kedudukan hukum Pemohon keberatan dan tenggang waktu pengajuan keberatan berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat pendahuluan P.1 s/d P.9 dihubungkan dengan bukti surat P.1 s/d P.18, Pemohon Keberatan merupakan orang perseorangan yang memiliki tanah dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 71, 73, 113, 114 dan Akta Jual Beli No. 200/14.2/1983/Lembursawah untuk bidang 00046, 00049, 00051, 00100, 00101, 00102, 00103, 00104, 00105, dan 00106 yang termasuk dalam peta tanah yang akan dibebaskan dalam pengadaan tanah untuk proyek Tol Bocimi Seksi III dan IV yang jika dihubungkan dengan bukti surat P.34 Pemohon telah diundang dan hadir dalam musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah ruas jalan Tol-Ciawi Sukabumi seksi III dan IV Kabupaten Sukabumi Desa Lembursawah Kecamatan Cicantayan, pada hari Kamis tanggal 19 Nopember 2020, namun berdasarkan petitum permohonan keberatan ini Pemohon menolak hasil musyawarah terkait besarnya ganti kerugian yang ditetapkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa kedudukan hukum Pemohon dalam pengajuan keberatan ini dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.34 dan bukti surat T.III.1 telah diadakan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah ruas jalan Tol-Ciawi Sukabumi seksi III dan IV Kabupaten Sukabumi Desa Lembursawah Kecamatan Cicantayan, pada hari Kamis tanggal 19 Nopember 2020, kemudian jika dihubungkan dengan keterangan Saksi Pemohon Keberatan yaitu Saksi Yudi Hermawan, Sopiyyulloh, Entin Rohatin, Ugan Suganda, Iis Solihat, Siti Tri Rahayu dan saksi Termohon Keberatan yaitu Tatang Kusnadi, saat itu kebanyakan warga (99%) telah menandatangani surat persetujuannya untuk nilai penggantian yang disampaikan oleh pihak BPN Kabupaten Sukabumi dan setelah itu tidak dilakukan pertemuan lagi sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa pertemuan pada hari Kamis tanggal 19 Nopember 2020 merupakan kegiatan musyawarah untuk penetapan bentuk

Halaman 50 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



ganti kerugian dalam pengadaan tanah ruas jalan Tol-Ciawi Sukabumi seksi III dan IV Kabupaten Sukabumi Desa Lembursawah Kecamatan Cicantayan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa penghitungan waktu 14 (empat belas) hari kerja, menurut Majelis Hakim terhitung dari tanggal musyawarah tersebut, sedangkan permohonan keberatan *aquo* terdaftar dalam register kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak tertanggal 08 Desember 2020, maka permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan secara formal masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa oleh karena baik kedudukan hukum Pemohon maupun tenggang waktu pengajuan keberatan masih dalam waktu yang ditentukan oleh undang-undang maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi pokok permohonan Keberatan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam memeriksa perkara permohonan keberatan atas ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk proyek Tol Bocimi Seksi III dan IV tersebut berpedoman pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan PERMA Nomor 3 tahun 2016 Tentang Tata Cara Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan dalam Permohonannya tersebut mendalilkan bahwa alasan keberatannya terkait besarnya nilai penggantian kerugian yang telah ditetapkan atas tanahnya disebabkan karena:

A. Alasan Yuridis

1. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 33 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dirumuskan, Penilaian Besarnya Ganti Kerugian oleh penilai dilakukan bidang perbidang, meliputi nilai tanah, ruang diatas dan dibawah tanah, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dan atau kerugian lain yang dapat diraih;
2. Bahwa Pemohon selaku ahli waris dari pemilik dan sekaligus korban atas dampak pembangunan Jalan Tol Ciawi-Sukabumi, memiliki hak asasi yang sama sekali tidak boleh dilanggar, dan hal ini dijamin oleh Undang-undang :
 - 1). Pasal 29 ayat (1) Undang-undang No. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia



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

B. Alasan sosiologis

Bahwa Pemohon sudah lama memiliki lokasi tanah dimaksud (a quo) karena merupakan tanah warisan leluhur yang harus dijaga sesuai amanah orangtua sebagai pewaris, dijaga secara damai, nyaman bersama dengan warga masyarakat sekitar, dan selama 40 tahun telah berkontribusi bersama-sama untuk membangun dan memperbaiki fasilitas umum dan rumah ibadah, membuka dan memberikan untuk akses jalan desa serta membuka lapangan kerja untuk warga sekitar ditanah yang akan digunakan untuk jalan tol Ciawi-Sukabumi II (seksi III dan IV), namun harus tergeser dan kehilangan nilai-nilai kearifan lokal, yang tidak mungkin pemohon dapat membangun kembali ditempat lain;

C. Harga Pasar atau Harga Nyata saat ini

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

1. Bahwa transaksi jual beli tanah saat ini di sekitar lokasi tanah pemohon sudah mencapai Rp. 674.000,-/m², sementara tanah Pemohon hanya dinilai seharga Rp. 450.000,-/m², sehingga Pemohon mengajukan tuntutan penggantian atas tanah nya sebesar Rp. 674.000,-/m² x 12.291 m² = Rp. 8.284.134.000,- (delapan milyar dua ratus delapan puluh empat juta seratus tiga puluh empat ribu rupiah)
2. Bahwa harga bangunan dan tanaman yang berada diatas tanah milik pemohon dinilai sebesar Rp.305.992.000.- (tiga ratus lima juta Sembilan ratus Sembilan puluh dua ribu rupiah).-
3. Bahwa Penggantian Non Fisik atas tanah Pemohon dinilai Rp. 620.013.000,- (enam ratus dua puluh juta tiga belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa alasan keberatan dari Pemohon Keberatan tersebut telah disangkal oleh Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan II dan Termohon Keberatan III yang pada pokoknya menyatakan bahwa ganti kerugian disepakati untuk diberikan dalam bentuk uang dan penilaian ganti rugi atas tanah milik Pemohon telah ditetapkan berdasarkan analisa nilai penggantian wajar, yang dinilai oleh KJPP Sih Wiryadi & Rekan pada tanggal 6 Nopember 2020, yaitu :

No.	NIB	Total Nilai Pasar Tanah, bangunan dan tanaman (Rp)	Total Nilai Non Fisik (Rp)	Nilai Penggantian Wajar (Rp)
SHM,				
AJB				



71	00103	36.742.000	1.117.000	37.859.000
73	00102	5.400.000	164.000	5.564.000
73	00046	1.914.007.000	152.762.000	2.066.769.000
113	00101	8.550.000	259.000	8.909.000
113	00106	81.900.000	3.607.000	85.507.000
113	00049	512.162.000	57.473.000	569.635.000
114	00104	301.342.000	21.472.000	322.814.000
114	00100	83.700.000	3.753.000	87.453.000
114	00105	11.250.000	342.000	11.592.000
AJB	00051	2.881.892.000	379.064.000	3.260.956.000
200/14. 2/1983				
Total		5.836.942.000	620.013.000	6.457.058.000

Yang selanjutnya kepada Pemohon telah diberikan undangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi Nomor 62/32.02-500/XI/2020 tanggal 12 Nopember 2020 perihal undangan kegiatan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah ruas jalan Tol Ciawi Sukabumi Seksi III dan IV Kabupaten Sukabumi, telah diadakan Musyawarah pada Hari Kamis, Tanggal 19 Nopember 2020 bertempat di Kantor Desa Lembursawah, dimana Pemohon sendiri dalam musyawarah tersebut, tidak lagi mendiskusikan dan/atau menegosiasikan nilai atau harga tanah, panitia pengadaan tanah hanya menyerahkan hasil penilaian ganti kerugian dari lembaga penilai publik yang independen dan profesional dalam hal ini Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sih Wiryadi & Rekan;

Menimbang, bahwa dari dalil keberatan Pemohon dan dalil sangkalan Para Termohon tersebut maka menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dalam keberatan ini adalah apakah proses musyawarah penetapan ganti kerugian dalam Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Ciawi Sukabumi Seksi III dan IV Kabupaten Sukabumi dan penetapan besarnya nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan untuk tanah Pemohon telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil keberatannya tersebut, Pemohon Keberatan telah menyampaikan bukti surat-surat yaitu bukti surat P.19 s/d P.28 atau T.I.7 dan T.I.21 tentang analisa nilai penggantian wajar tanggal 6 Nopember 2020 untuk penilaian tanah bidang 00046, 00049, 00051, 00100, 00101, 00102, 00103, 00104, 00105, dan 00106 pada Sertifikat Hak Milik Nomor Nomor 71, 73, 113, 114 dan Akta Jual Beli No. 200/14.2/1983/Lembursawah, serta keterangan Saksi Pemohon Keberatan yaitu Saksi Yudi Hermawan, Sopiulloh, Entin Rohatin, Ugan Suganda, Iis Solihat dan Siti Tri Rahayu yang memberikan keterangan bahwa musyawarah yang



dilakukan hanya hanya memberitahukan nilai ganti kerugian yang diterima tanpa adanya tawar menawar mengenai besaran ganti kerugian tersebut karena nilai ganti kerugian sudah ditetapkan pada saat musyawarah dan harga tanah yang berdekatan dengan tanah Pemohon lebih besar (berbeda) nilai ganti kerugian yang diterima dari tanah Pemohon, sehingga diperoleh fakta bahwa dalam musyawarah yang dilakukan besarnya ganti kerugian yang akan diterima telah ditetapkan sepihak dan disampaikan saat musyawarah sehingga tidak ada tawar menawar besarnya ganti kerugian dan memang terdapat perbedaan penilaian harga tanah sebagai ganti kerugian akibat pengadaan tanah untuk proyek Tol Bocimi Seksi III dan IV, namun Pemohon sebagai pihak yang berkepentingan dalam hal ini tidak mengajukan Ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian yang telah ditetapkan dan mendukung perhitungan mengenai besaran nilai kerugian yang dimohonkannya sementara dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon hanya menerangkan mengenai perbedaan besaran ganti kerugian yang diperoleh dan proses musyawarah yang dilakukan bukan untuk mencapai kesepakatan melainkan hanya penyampaian nilai ganti kerugian dalam bentuk uang yang telah ditetapkan sebelumnya oleh Termohon I (Keterangan saksi Yudi Hermawan, Sopiyyulloh, Entin Rohatin, Ugan Suganda dan Iis Solihat);

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan keterangan saksi Siti Tri Rahayu adanya perbedaan nilai ganti kerugian tanah miliknya dengan Pemohon (lebih tinggi), disebabkan pada saat musyawarah saksi Siti Tri Rahayu mengajukan keberatan mengenai data dan letak tanahnya, sehingga saat itu pihak Termohon kemudian melakukan perbaikan data, dan saat itu juga diperoleh harga yang lebih tinggi yaitu Rp. 570.000,- (lima ratus tujuh puluh ribu rupiah) permeteruntuk tanah saksi Siti Tri Rahayu. Berbeda halnya dengan tanah milik Pemohon yang datanya telah valid berdasarkan penilaian dari Termohon I selaku lembaga appraisal (KJPP Sih Wiryadi dan Rekan) yakni mengenai Tata Cara, Metodologi, Pendekatan dan Faktor Faktor lain yang dipakai sehingga terbentuknya Nilai Penggantian Wajar;

Menimbang, bahwa mengenai perlu tidaknya musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai besarnya nilai ganti kerugian, baik yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum maupun Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah ditentukan, bahwa nilai ganti kerugian adalah berdasarkan hasil penilaian penilai, namun terdapat perbedaan



dalam hal penggunaan nilai ganti kerugian di dalam musyawarah antara pelaksana pengadaan tanah dengan pihak yang berhak yaitu dalam ketentuan Pasal 34 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ditentukan nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai yang disampaikan kepada lembaga pertanahan dengan berita acara menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian sedangkan menurut ketentuan Pasal 66 ayat (4) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum besarnya nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian, sehingga jika mengacu kepada peraturan presiden tersebut musyawarah dilakukan untuk menetapkan bentuk ganti kerugian bukan untuk menetapkan besarnya ganti kerugian tetapi Majelis Hakim dalam hal ini bersikap sesuai asas hierarki perundang-undangan yang menentukan bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah sehingga menurut pendapat Majelis Hakim, musyawarah penetapan ganti kerugian adalah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 34 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang meliputi musyawarah untuk mencapai kesepakatan bentuk ganti kerugian dan/atau musyawarah untuk mencapai kesepakatan besarnya ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menentukan bahwa musyawarah dilakukan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian kerugian yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan dan juga ketentuan Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menjadi dasar kewenangan pengadilan untuk memutus perkara keberatan terhadap kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran ganti kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian;

Halaman 55 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, oleh karena Pemohon sebagai pihak yang berkepentingan tidak mengajukan ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian yang telah ditetapkan dan dalam menilai perbedaan besaran ganti kerugian berdasarkan ketentuan perundang-undangan sebagaimana telah diuraikan di atas harus mendasarkan pada hasil penilaian yang dilakukan oleh tim penilai yang ahli dalam bidang tersebut bukan mendasarkan pada asumsi-asumsi yang tidak didukung dengan bukti-bukti di persidangan, sehingga dengan mempertimbangkan bahwa dari bukti surat P.19 s/d P.28 dihubungkan dengan bukti surat T.I.7 dan T.I.21 serta keterangan para saksi, Majelis Hakim berpendapat bahwa penilaian besarnya penggantian kerugian untuk tanah Pemohon yang terkena pembebasan telah dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sih Wiryadi & Rekan pada tanggal 6 Nopember 2020, yang selanjutnya berdasarkan bukti surat P.34 dan bukti surat T.III.1 telah diadakan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah ruas jalan Tol-Ciawi Sukabumi seksi III dan IV Kabupaten Sukabumi di Kantor Desa Lembursawah Kecamatan Cicantayan, pada hari Kamis tanggal 19 Nopember 2020 dengan menyampaikan hasil penilaian tersebut sehingga proses musyawarah penetapan ganti kerugian dalam pengadaan tanah ruas jalan Tol Ciawi Sukabumi Seksi III dan IV Kabupaten Sukabumi dan penetapan besarnya nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan untuk tanah Pemohon telah dilakukan sesuai dengan undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan Pemohon Keberatan tidak berhasil membuktikan dalil permohonannya sehingga permohonan keberatan tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan keberatan ditolak, maka Petitum selebihnya dari permohonan keberatan ini juga harus dinyatakan ditolak, sehingga dengan demikian permohonan keberatan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa bukti-bukti lainnya yang tidak relevan dengan pokok permohonan *aquo* tidak dipertimbangkan dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Permohonan keberatan ditolak dan Pemohon Keberatan berada di pihak yang kalah maka Pemohon Keberatan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan

Halaman 56 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan PERMA Nomor 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak Permohonan keberatan seluruhnya;
2. Menghukum Pemohon keberatan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 890.000,00 (Delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak, pada hari Senin, tanggal 18 Januari 2021, oleh kami, MUHAMMAD ZULQARNAIN, S.H.,M.H., selaku Hakim Ketua, AGUSTINUS, S.H., dan LISA FATMASARI, S.H.,M.H., masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 19 Januari 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, HARIAWAN PURBUDI, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Pemohon keberatan maupun Kuasa Termohon Keberatan I, Kuasa Termohon II dan Kuasa Termohon Keberatan III.

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

AGUSTINUS, S.H.

MUHAMMAD ZULQARNAIN, S.H.,M.H.

LISA FATMASARI, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

HARIAWAN PURBUDI, S.H., M.H.,

Halaman 57 dari 58 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Cbd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

1.	Pendaftaran.....	Rp 30.000,00;
2.	ATK/Biaya	Rp 50.000,00;
3.	PNBP	Rp 40.000,00;
4.	Redaksi	Rp 10.000,00;
5.	Panggilan	Rp 750.000,00;
6.	Materai	Rp <u>10.000,00;</u>
	Jumlah	Rp 890.000,00; (Delapn ratus sembilan puluh ribu rupiah)

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)